СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 20. ГОДИНА VII | ПАНЧЕВО, 24. октобар 2014. ГОДИНЕ | Аконтација претплате 9.366,10

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07 и 83/14-др.закон), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 1/14– пречишћен текст), Генералног урбанистичког плана Панчева (“Сл.лист града Панчева” бр. 23/12) и Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 8/13 и 11/14) Скупштина града Панчева, на седници одржаној 24. 10. 2014. године, донела је

ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 1-ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

Члан 1.

Доносе се измене и допуне Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (у даљем тексту:Измене и допуне плана).

Члан 2.

Измене и допуне плана се односе на План у целини.

Члан 3.

Обухват плана износи око 689 ha 38 a 45 m².

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке су Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, израђене од стране Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
БРОЈ: II-04-06-17/2014-7
Панчево, 24.10.2014. године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Филип Митровић, дипл.економиста, с.р.

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА- 1 ШИРИ ЦЕНТАР (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево

С А Д Р Ж А Ј Е Л А Б О Р А Т А

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д 8

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 8

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА 9

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 13

Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена 13
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина 13
Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама 14
Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља 15

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте 16
Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене 16
Б1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних намена 24
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене 25
Б1.2.3.1. Правила за јавне намене 25
Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене 27
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене 29
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине 29
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине 34
Б1.2.4.3. Хидротехничка инграструктура 36
Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура 39
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура 45

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола 56

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности 56
Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина 56
Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа 57
Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови 60
Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа 62
Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи 62
Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње 64
Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа саинвалидитетом – стандардиприступачности 65

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 66

Појмовник 66

Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене 67
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене 67
Б2.1.1.1. Верски објекти 67
Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом 68

Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене 70

Б2.3. Становање са компатибилним наменама 83

Б2.4. Пословањеса компатибилним наменама 86

Б2.5. Спортско-рекреативне и зелене површине са компатибилним наменама 88

Б2.5.1. Спортско-пословна намена 90
Б2.5.2. Зелене површине - Парк Народна Башта 98
Б2.5.3 Површине и објекти уз речну обалу 102

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 105

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду 105

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана 107

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1) Диспозиција простора у односу на град Р 1:25 000
2) Извод из плана вишег реда – ГУП Панчева ("Службени лист Града Панчева", бр. 23/2012) Р 1:20 000
3) Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом и границомплана Р 1:5000
4) Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана Р 1:5000
5) Заштићене културно-историјске, природне и урбанистичке целине Р 1:5000
6) Регулациони план са урбанистичким решењем јавних површина Р 1:5000
7) Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина Р 1:5000
8) Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила Р 1:5000
9а) План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало Р 1:2500
9б) План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало Р 1:2500
10) Карта спровођења Р 1:5000
- Профили

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС" број 129/07 и 83/14-др.закон), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 1/14-пречишћен текст) и Одлуке о Изменама и допунама плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева", број 8/13 и 11/14), Скупштина града Панчева на XXII седници одржаној 24.10.2014. године, донела је

И З М Е Н Е И Д О П У Н Е
П Л А Н А Г Е Н Е Р А Л Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е
Ц Е Л И Н А 1
ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)
у насељеном месту Панчево

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Изради Измена и допуна приступило се на основу Одлуке о Изменама и допунама плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 8/13 и 11/14), Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС , 50/13-УС и 98/13-УС), Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11).
На основу Чл.46 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), Чл.42 Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр. 31/10, 69/10 и 16/11) и Чл.2 Одлуке о Изменама и допунама плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 8/13 и 11/14), приступа се измени и допуни планског документа у целини.
Ова Измена и допуна, представља измену плана у целини и доноси се као пречишћен текст основне верзије плана са свим изменама и допунама.
На основу поменуте Одлуке, израда је поверена ЈП „Дирекција за изгардњу и уређење Панчева“ Панчево.
Плански основ за израду Измена и допуна плана је ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист општине Панчево" број 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка и 24/13-исправка) и Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12).
Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Простор који је предмет овог плана, својим обухватом, садржајима, наменом, културно-историјским и градитељским наслеђем представља значајно подручје града Панчева. Овде се налази историјско језгро као његов главни градски центар, најзначајнији објекти културе, управе, администрације, образовања, здравства, саобраћаја, најатрактивније јавне површине.
Обухват плана износи око 689ха 38а 45м^2.
Већи део предметног простора, претходних деценија је парцијално разрађиван регулационим и детаљним урбанистичким плановима, плановима детаљне регулације, урбанистичким пројектима – који у већој или мањој мери нису спроведени. Како се ради о подручју града који представља у највећој мери већ формиране/завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај план уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима,

док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (променом законске регулативе, власничких односа, затеченим грађевинским фондом на терену, и сл.) кориговано и прилагођено актуелној ситуацији или је остало одбачено.
Израдом овог плана (осим кроз ГУП), обухваћени простор се први пут целовито сагледава и обрађује, дефинише се развој његових подцелина кроз сопствене специфичности али и у међусобном утицају/корелацији.
Такође, утврдиће се намена земљишта, правила уређења и грађења, правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и осталу инфраструктуру.
Основни циљеви израде овог плана су:

- дефинисање јавног интереса (јавног земљишта),
- евидентирање градског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење,
- стварање услова за побољшање нивоа инфраструктурне опремљености,
- провера постојећих капацитета изградње,
- активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја,
- решавање проблемастационарног саобраћаја,
- побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите,
- дефинисање правила изградње задиректно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

- **Граница плана и обухват грађевинског подручја**

Одлуком о изради Планова генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/09) предвиђена је просторна подела подручја обухваћеног ГУП-ом на једанаест просторних целина за које ће се израђивати планови генералне регулације.
Према наведеној одлуци, ПГР бр.1, тј. Целина 1 - шири центаркруг обилазнице), просторно је дефинисан са северне стране пругом Београд-Вршац, са североисточне и југозападне стране обилазницом (саобраћајницом) око Панчева све до реке Тамиш. Са западне стране граница прати леву страну реке Тамиш, а северозападном страном (обухвата) иде регулационом линијом ул. Моше Пијаде, до ул. Димитрија Туцовића, затим прати ул. Димитрија Туцовића до пруге Београд-Панчево, односно до пресека са Јабучким путем.
Овај план се односи на наведени простор уз изузимање површина које су обрађене посебним плановима:

- План детаљне регулацијенасеља "Тесла", Панчево (‘‘Службени лист Града Панчева’‘ бр.12/11),
- План детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву (‘‘Службени лист Града Панчева’‘ бр.31/11),
- План детаљне регулације подручја "Мали Рит" у Панчеву (‘‘Службени лист Града Панчева’‘ бр.15/12),

како је на графичким прилозима и приказано.

Целина 1- ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)
К.О.Панчево
ПГР број 1 која обухвата шири центар града Панчева, просторно је дефинисана са северне стране пругом Београд- Панчево (катастарска парцела бр.8106/18), сече са североисточне и југозападне стране обилазницом –саобраћајницом Стевана Шупљикца (катастарска парцела бр.8015/1),2337/2, 2333/2, 4790/2, 4786, тангира улицу Милоша Обреновића (катастарска парцела бр.8057), сече пругу Београд- Панчево (катастарска парцела бр.8106/18) и даље наставља југоисточном границом катастарске парцеле бр.8106/18 и 8106/19, сече катастарске парцеле бр. 6812/1, 6812/5, сече катастарске парцеле бр. 6816/2, 6815/2, 6816/2, даље иде границом катастарске парцеле бр. 6816/2, 6812/5, сече катастарске парцеле бр. 6816/2, 6815/2, 6816/2, даље иде границом катастарске парцеле бр. 6816/2, сече катастарску парцелу бр. 6816/2, 6818/2, иде границом катастарских парцела бр. 6978/2, 6979/2, 6980/2, 8082/8, сече катастарске парцеле бр.6974/3, 6969/3, 6950/11, иде границом катастарских парцела бр. 6969/5, 6971/3, сече катастарску парцелу бр. 6950/11, иде границом катастарске парцеле бр. 6950/6- пут Панчево- Београд-Е-94, 6950/14 до леве обале реке Тамиш (катастарска парцела бр.-).Са западне стране граница прати леву обалу реке Тмиш, асеверозапаном страном обухвата иде левом регулационом линијом ул. Моше Пијаде (катастарске парцела бр. 8025), до улице Димитрија Туцовића, затим прати леву страну улице Димитрија Туцовића (катастарска

парцела бр. 8023/1) до пруге од Панчево-Београд (катастарска парцела бр. 8106/18), односно до пресека са Јабучким путем (катастарска парцела бр. 8002).

Напомена: Катастарски планови су непотпуни, наиме недостају бројеви катастарских парцела за поједине улице, апосебан проблем је што није извршена парцелација обилазнице, односно пута Е94 Панчево – Београд.

Површина обухвата ПГР – Целина 1: Шири центар (круг обилазнице), износи око 689ха38ари 45м².

- **Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова**

Извод из Генералног урбанистичког плана Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 23/12):
Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом простора:

Легенда:

граница Плана Генералне Регулације - ЦЕЛИНА

планирана граница ГУП-а

делови старе границе ГП-а

8 - 35 тачке обухвата ГУП-а

зона центра (управа, пословање,становање) и остали централни садржаји

1.1. КОМУНАЛНО - СЕРВИСНЕ ЗОНЕ

зоне енергетских постројења

гробља

1.2. ЗЕЛЕНЕ И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

парковске површине

спортско рекреативна зона

туристичко рекреативна зона

спортско пословна зона

1.3. ВОДНЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ

реке и канали

ПП путничко пристаниште на Тамишу

2. СТАНОВАЊЕ

постојеће становање

стамбено пословна зона

3. ПОСЛОВАЊЕ

пословна зона

пословно-производно-стамбена зона

пословно-услужна зона

робно-транспортни центар "ЛУКА - ДУНАВ"

4. ИНДУСТРИЈА - ПРИВРЕДНА ЗОНА

индустрија посебне намене

5. ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

зона ограничене градње - услови Министарства одбране

1.4. САОБРАЋАЈ

1.4.1. постојеће стање

државни путеви I реда

општински путеви

главне градске саобраћајнице

железница

АС аутобуска станица

ЖС-1 железничко стајалиште Панчево "ГЛАВНА"

1.4.2. планирано стање

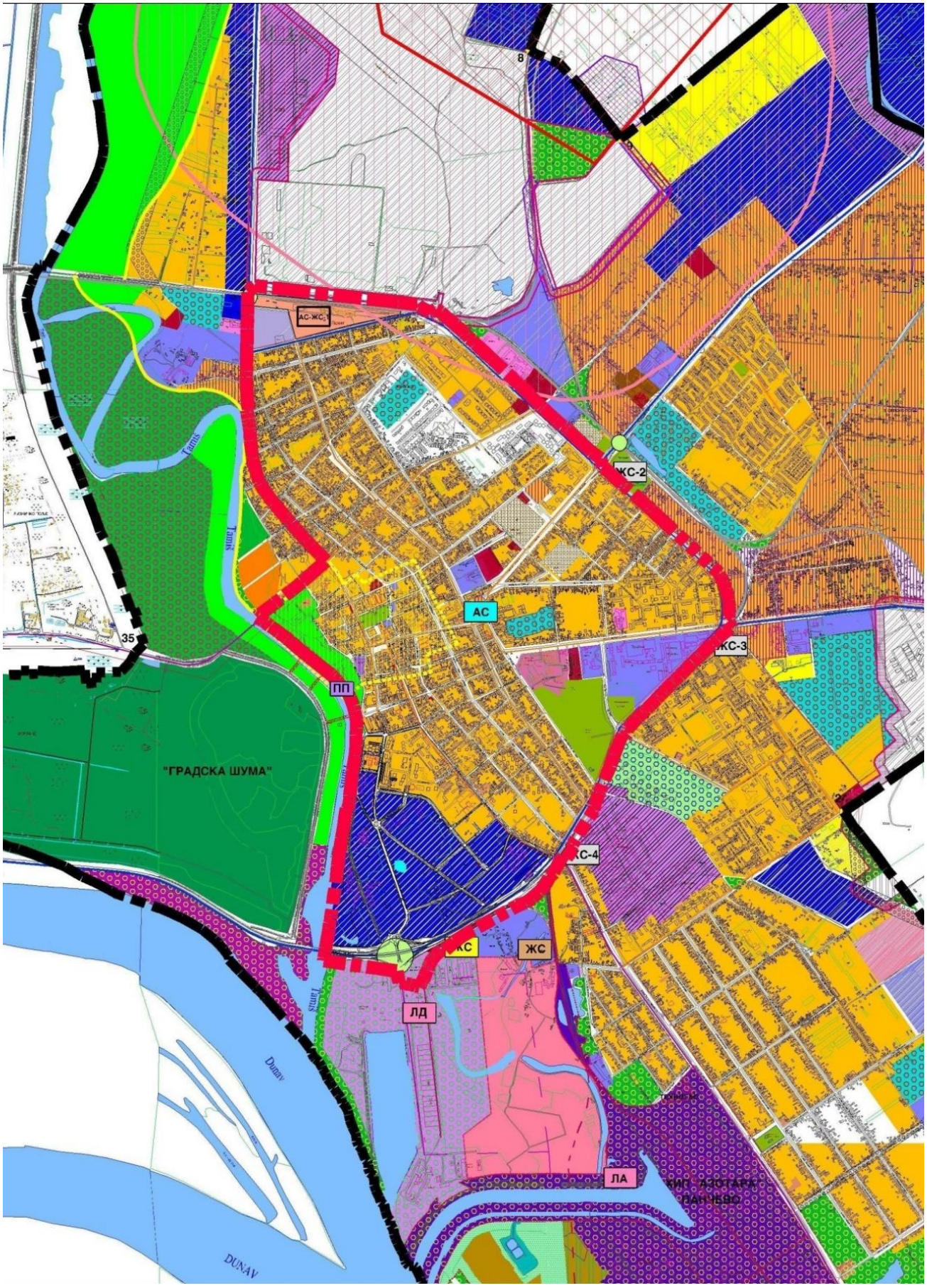
ДРУМСКИ САОБРАЋАЈ

општински путеви - локални правци

АС аутобуска станица-планирана

бициклистичке стазе

денивелисана укрштања


8
АС-ЖС-1
ЖС-2
АС
ЖС-3
ПП
35
"ГРАДСКА ШУМА"
ЖС-4
ЖС
ЖС
ЛД
ЛА
Tamiš
Dunav
DUNAV

Градски центар

Градски центар, по својој природи, садржи све функције овог типа, неопходне за његово функционисање. Међутим, тај централизовани систем није повољан за развој града у целини, тако да је на подручју Панчева дошло до концентрације свих функција само у централној зони, док су остали делови у већој или мањој мери запостављени.

Развојне могућности и потенцијал града, у том смислу, су велике. Два основна концепта била би децентрализација приликом увођења нових садржаја и квалитативно побољшање постојећих садржаја.

Централна градска зона, са својим специфичним садржајима, је углавном формирана. Остала подручја града имају започете, делимично планski а делимично непланski формиране ове зоне.

Локални центри

Локалне центре - према степену њихове развијености и опремљености - можемо сврстати у три различите групе:

- просторно одређене али функционално недовршене,

- просторно неодређене али делимично функционално формиране и

- потпуно недефинисане.

Просторно одређени али функционално недовршени центри су они који имају свој простор али он није формиран до краја, функционално је неприлагођен и обликовно недовршен. Такве центре имају насеља Содара, Котеж 2 и Војловица.

Просторно неодређени и делимично функционално формирани центри имају неколико локација са централним садржајима, просторно неповезаних. На појединим местима овакве зоне су формиране дуж најпрометнијих улица у насељу. Овај тип центра карактеристичан је за насеља Котеж 1, Стрелиште, Тесла, Горњи град и Стари Тамиш.

Потпуно недефинисани центри представљају тачкасто распоређене садржаје по насељу, без наговештаја централног мотива (објекат, садржај, главна улица,...). Таква су насеља Караула, Кудељарски насип, Стара и Нова Миса.

Развојне могућности сваког од ових центара су у редефинисању простора, амбијенталној одређености и садржајном употпуњавању, који би тако постао функционално, наменски и естетски прилагођен потребама становништва.

Становање

Становање и стамбено ткиво

Примарни циљ развоја становања који овај планski документ треба да афирмише је обезбеђење одговарајућих просторно-планскихпредуслова за планирање, пројектовање и изградњу квалитетних стамбених простора за све категорије становништва, на целокупној територији града.

У складу са наведеним општим променама у друштву, овим ГУП-ом постављени су и одговарајући циљеви у стамбеној изградњи Панчева, од којих су најважнији следећи:

- *потпуна урбана обнова као једно од битних стратешких опредељења, што подразумева прихватање сваке грађевинске иницијативе која је у складу са овим ГУП-ом;*
- *промена намене површина, које су у претходном ГУП-у планиране а нису реализоване због разних разлога;*
- *укључивање зона бесправне градње под условом да се не ометају главни саобраћајни и инфраструктурни коридори и будуће површине од јавног интереса, као и да услови становања на таквим површинама задовољавају основне стандарде по питању стабилности терена, хигијенских и еколошких параметара;*
- *заокруживање изграђених целина у функционалном погледу на правцима ширења изграђеног ткива;*
- *планирање резервних површина за случај непредвиђеног пораста потреба за стамбеним фондом;*
- *омогућавање размештаја планираних делатности у оквиру стамбених зона са циљем остваривања више намена, што само по себи значи постизање разноврсности и атрактивности стамбеног простора;*
- *обезбеђење услова породицама у рубној и спољној зони да поступно поправљају своје стамбене услове у складу са планском документацијом;*
- *уважавање сваке грађанске интервенције од формирања читавих нових насеља или блокова до малих адаптација које се односе на побољшање квалитета града, како у погледу животне средине, тако и у социјалном, економском и естетском погледу*

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена

Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је, концептом разраде кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.
Простор који је предмет овог планапредставља Целину 1 – Шири центар и обухвата велики део града који, у највећој мери,чине већ формиране урбанистичке целине.
Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница Генералног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе генералног плана.
Да би се успоставио континуитет у планирању и развоју обухваћеног простора, сагледани су сви планови из претходних периода, без обзира на то када су рађени, ког су нивоа разраде и да ли су и у којикој мери спроведени. Паралелно са тим, урађена је анализа постојећег стања и на основу оба наведена параметра процењено да ли се и на који начин могу задржати одређене започете концепције и правци развоја у погледу намене простора, саобраћаја и комуналне инфраструктуре.
Дакле, план се са једне стране заснива на настављању започете урбанизације на основу претходно урађених планова а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама и тенденцијама и новим законским решењима.
Основна намена дефинисана ГУП и претходном планском документацијом је задржана, као и одређене урбанистичке целине које су до сада, по том основу, у одређеној мери изграђене и завршене. Пуна реализација тих планова сада није могућа, због промене ситуације на терену, промене закона и односа према власништву и сл., али је овим планом преузето оно што ће помоћи да се започети процеси заокруже и ти простори буду формиране урбане целине.

У овом простору тренутно је становање далеко најзаступљенија намена, затим разне делатности из области пословања,а ту су и централне функције (управа, администрација) и јавни садржаји, образовање, култура, здравство, пословање, спорт, итд.
Заступљене су различите типологије становања: породично, вишепородично, у компактним, отвореним и разграђеним блоковима.
Развој јавних служби одржава континуитет у односу на постојеће стање и подразумева усклађивње са новим стандардима и нормативима појединих делатности.
Објекти и простори културно-историјског наслеђа су од посебног значаја и њихов развој ће се одвијати на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.
Јавне површне (тргови, паркови, блоковске површине и сл.) имају посебну социо-културну вредност у сваком урбаном простору. Концепцијом уређења задржане су све постојеће јавне површине а циљ плана је да се они архитектонско-грађевински довршe и уобличе, примерено свом значају, како би постали што приступачнији свим категоријама становништва и унапредили осећај припадности простору и идентификације града.
Површине под зеленилом у граду нису на потребном нивоу, нарочито када смо свесни утицаја хемијске индустрије, саобраћаја и општег загађења. Постојеће парковске и спортско-рекреативне површине се задржавају, а циљ у наредном периоду је да се постојеће слободне-неизграђене површне унутар отворених, разграђених и компактних блокова, обогате садним материјалом, како би се побољшала микроклиматска ситуација у појединим целинама, али и укупно у граду.
Основна улична мрежа се задржава. Једна интервенција се планира у циљу завршетка обилазнице у северном делу града, тј. спајањем улице Иве Курјачког и Светозара Шемића са улицом Стевана Шупљикца, а друга у центру града, ради формирања примереног пешачког простора испред Црвеног магацина као споменика културе, кључног урбаног репера на приобалју и планираног значајног места окупљања за одржавање различитих манифестација.

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана ГУП-ом и, у највећој мери, намена и регулација разрађена претходним плановима урађеним за овај простор. Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, углавном задржавају.
Критеријуми су били претходна планска документација, степен завршености формирања простора као урбане целине, започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улице, услови осунчања и проветравања блокова, величина блокова, величина

парцела и сл. Циљ оваквог става је очување вредности квалитета урбаног живота које су до сада достигнуте у појединим типовима становања у одређеним градским целинма.
Урбану матрицу највећим делом чине компактни блокови у старијим деловима града и отворени блокови у насељима изграђеним после Другог светског рата. У послератном периоду, у складу са идејама тог времена, започета је и разградња компактних блокова породичног становања у жељи да их се претвори у блокове отвореног типа. Тако су у унутрашњости тих блокова, на простору који су пре тога заузимале баште, изграђени стамбени вишепородични објекти или објекти јавног сектора (вртићи, школе, здравствене установе, месне заједнице и сл.). Пошто трансформација није изведена до краја, ови блокови су остали полуразграђени са лоше решеним прилазима, углавном неуређеним унутарблоковским површинама, нерешеним паркирањем и неквалитетним контактом породичног и вишепородичног становања (међусобно нарушавање приватности, лоша осунчаност и проветреност, бука, итд.).
Посебну проблематику чине блокови породичног становања са парцелама велике дубине (50-80 и више метара) које су раније биле намењене пољопривредним домаћинствима са становањем у уличном делу парцеле и баштом у делу парцеле ка унутрашњости блока. Током претходних деценија изграђени су објекти и у дубини парцела/блокова тако да је нарушена урбана матрица као и услови становања и рада јер, због измешаних зона и градње по целој дубини блока, нема доброг осунчања, проветравања, зоне зеленила итд.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Простор обухваћен планом чине градска насеља формирана протеклих деценија, са више или мање хетрогеном структуром и наменом, просторним одликама, затеченим нивоом уређења и изградње. Циљ даљег развоја читавог простора је успостављање равнотеже у развоју и квалитету живота и хармоничан однос унутар и између градских целина.
Добро функционисање свих садржаја омогућиће се побољшањем постојеће и реализацијом планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже.
Просторно и функционално, можемо рећи да разликујемо две основне зоне:

- **зону центар и**
- **зонуширег центра**

а формиране су приближно на основу линије којом иде граница заштићене целине старог градског језгра.

- **Зона центар**

Урбанистичку целину Центар чине блокови који представљају административно, културно-историјско, пословно, образовно и урбано језгро града. Овде су сконцентрисане најважније градске институције свих области, а ту је и река Тамишкоја треба да постане средиште градског културног и рекреативног живота.
Граница се креће улицом Моше Пијаде – Београдском, затим улицом Светог Саве, Браће Јовановић, Ружином, даље улицом Ослобођења, Милоша Требињца, Филипа Вишњића, Таковском и Георги Димитрова, док својом западном страном излази на Тамиш.
Само градско језгро представља најстарији део града. Ту се налази градска управа, културне и образовне установе, пословни и комерцијални садржаји, тргови и градски парк, највећи број значајних културно-историјских објеката који су под различитим степеном заштите, итд.
Претежна намена је становање са компатибилним наменама: пословање, образовање, култура, здравство и сл.
Подручје уз обалу Тамиша, природно се надовезује на старо градско језгро и са њим чини потенцијално тежиште градског културног, туристичког и рекреативног живота.
Сада се то подручје веома мало користи али има много простора за његов развој и коришћење током целе године. Треба га употпунити спортско-рекреативним, културно-забавним, образовним и у одређеној мериугоститељскимсадржајима. Потребно је такође, обогатити га зеленилом и водити рачуна да, осим уобичајених, спортско-рекреативни садржаји задовоље и потребе посебних категорија посетилаца: деце, омладине, старих, особа са инвалидитетом.
Објекат силоса својом наменом и волуменом није одговарајући садржај ове зоне и, иако за сада не постоји могућност његовог измештања или промене намене, то треба да остане смерница на коју треба обратити посебну пажњу у изради наредних-будућих планова.
У зони ужег центра налазисе и главнаградскааутобускастаница чије је измештање планираноГУП-ом на локацију Аеродром, где се налази и главна градска железничка станица. Положај аутобуске станице на постојећој локацији неповољан је због великог промета аутобуса у центру града, који је већ оптерећен саобраћајем, отежан је њихов приступ станици и перонима и повећана је загађеност издувним гасовима.

Напомена:
Стратегијом топлификације и гасификације Панчева, била је планирана ТО чија је локација означена у овом плану али, с обзиром да је на том месту евидентирано археолошко налазиште и да би се налазила управо преко пута најзначајнијег културно-историјског споменика, Старе пиваре, а такође би својим габаритом и архитектуром нарушила атрактивност и основну намену ове подцелине, интерес града је да се ова локација преиспита и ТО измести нанову локацију, тј. поред постојеће ТО на Содари.

- **Зона ширег центра**

Овај део града чини неколико већ формираних урбаних целина. Становање је далеко најзаступљенија намена а од компатибилних садржаја ту су разни облици пословања, централни садржаји и комуналне делатности.
Становање је различитог типа. Највише је компактних блокова, затим има неколико блокова изграђених по претходним плановима у којима је максимална спратност до П+1+Пк (тада дефинисано као индивидуално-породично становање) и који се задржавају у тој висинској егулацији, како се не би угрозио до сада постигнут квалитет урбаног окружења.Заступљени су и отворени блокови са вишеспродичним објектима спратностиП+4 до П+12 и три разграђена блока.Проблематична су два у чијој је унутарблоковској површини породично становање са малим приземним објектима који су у лошем стању, без одговарајућих удаљења, приступа и нерешеним паркирањем. Ови објекти су изграђени као привремени, али постоје до данас. Власници/корисници су их у међувремену дограђивали тако да су урбанистички параметри још више нарушени. Због тога је планирана спортско-рекреативна намена за ове просторе а до привођења планираној намени задржавају се постојећи објекти и намена.
У овој зони се налази главна градска железничка станица, простор за измештање главне аутобуске станице (на којем је сада ОТЦ).
Здравствено-болнички комплекс је један од највећих у Војводини и здравствену заштиту ту остварује становништво из Панчева и региона. Простор је највећим делом већ формиран али постоје потребе реконструкције, доградње, изградње и сл., а ради одржавања постојећих објеката и функције и побољшања и проширења делатности у складу са савременим токовима у медицини и потребама пацијената и стручног особља. Даља разрада овог комплекса ће се дефинисати кроз израду урбанистичких пројеката.
Народна Башта је посебна и специфична подцелина у оквиру читавог града. Представља највећу зелену-парковску површину и претходних година је значајно обновљена и употпуњена новим садржајима.Осим што је највреднија зелена оаза града, Народна Башта је изаштићено природно добро, тако да из оба разлога треба сачувати њену садашњу намену и убудуће само радити на њеном очувању, одржавању и унапређењу понуде садржаја – уз велику опрезност да се не наруши капацитет зеленила.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана генералне регулације је дат у следећој табели:
Т1-Табела биланса површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	**Јавна намена**	**213 38 91**	**30,95%**
1	Саобраћајнице	118 43 99	17,18%
2	Јавне функције и службе - управа и администрација	10 58 90	1,54%
3	Здравствене установе	7 16 98	1,04%
4	Образовне установе	11 23 53	1,63%
5	Социјалне службе	2 09 24	0,30%
6	Културни садржаји	1 53 28	0,22%
7	Спорт и рекреација	10 70 97	1,55%
8	Јавно зеленило	208885	3,03%
9	Комуналне зоне и објекти	12 09 80	1,75%
10	Јавне блоковске површине	18 45 54	2,68%
11	Водне површине - канали	0 17 83	0,03%
II	**Остала намена**	**475 99 54**	**69,05%**
	Укупна површина грађевинског земљишта	***689 38 45***	***100,00%***

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

Земљиште обухваћено овим планом генералне регулације има статус градског грађевинског земљишта и налази се у јавној и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.
Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру обухвата овог Плана чине:

- Саобраћајнице (постојеће и планиране);
- Јавне функције – управа и администрација;
- Здравствене установе;
- Образовне установе;
- Социјалне службе;
- Културни садржаји;
- Спорт и рекреација;
- Јавно зеленило;
- Комуналне зоне и објекти;
- Јавне блоковске површине;
- Водне површине – канали.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табелама образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- 1 до 140 – саобраћајнице;
- ЈФ1 до ЈФ28 – јавне функције и службе;
- З1 до З10 – здравствене установе;
- О1 до О26 – образовне установе;
- С1 до С3 – социјалне службе;
- К1 до К9 – културни садржаји;
- СР1 до СР5 – спорт и рекреација;
- Ј31 до Ј310 – јавно зеленило;
- КЗ1 до КЗ10 – комуналне зоне и објекти;
- Б1 до Б24 – јавне блоковске површине;
- В1 и В2 – канали.

Саобраћајнице

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
1	Железничка пруга	8106/19, 8106/13, 8106/2, 8117, 8118, 8119, 8121, 8122, 8124, 8125, 8126	11 13 97
1'	Железничка пруга	8106/19, 8176/1, 8176/2, 8176/3	2 97 07
2	ул. Светозара Шемића	8019, 8106/19, 728, 729, 730, 731, 733, 735, 736, 738, 739, 727/1, 727/2	3 32 23
3	ул. Книћанинова	8018, 8017/1, 8017/2, 8017/3	3 86 02
4	ул. Танаска Рајића	1247	0 11 06
4'	ул. Танаска Рајића	1020	0 56 96
4"	ул. Танаска Рајића	868	0 13 90
4"'	ул. Танаска Рајића	887	0 21 68
5	ул. Јове Максина	1267	0 17 78
5'	ул. Јове Максина	1532	0 53 93
5"	ул. Јове Максина	1533	0 29 03
5"'	ул. Јове Максина	983	0 29 33
6	ул. Михајла Пупина	1290	0 25 24
6'	ул. Михајла Пупина	1426	0 54 78
6"	ул. Михајла Пупина	1556	0 30 55

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
7	ул. Уроша Предића	1360	0 28 28
8	ул. Иве Курјачког	3410	0 34 25
8'	ул. Иве Курјачког	1724	0 36 17
8''	ул. Иве Курјачког	1580	0 41 49
8'''	ул. Иве Курјачког	8017/1	1 45 88
9	ул. Матије Гупца	3478	0 11 97
9'	ул. Матије Гупца	3444	0 22 77
9''	ул. Матије Гупца	3385	0 27 48
10	ул. Патријарха Чарнојевића	3495	0 08 13
10'	ул. Патријарха Чарнојевића	3477	0 15 90
11	ул. Стевице Јовановића	3333	0 27 06
11'	ул. Стевице Јовановића	1775	0 35 10
11''	ул. Стевице Јовановића	1801	0 12 74
12	ул. Моше Пијаде	8025, 1908, 1909/1, 1911/1, 1912/1, 1880/1, 1879, 1878, 657/1, 656/1, 656/2, 656/3, 656/5	4 72 75
13	ул. Браће Југовића	1655/4	0 16 93
14	ул. Југ Богдана	1625/12, 1625/22	0 13 74
15	ул. Косанчић Ивана	1623/8	0 14 41
16	ул. Мајке Југовића	1757/5	0 13 86
17	ул. Милоша Обилића	1628/3, 1650/2, 1652/3, 1652/2	0 32 41
18	ул. Топлице Милана	1620/5	0 10 15
19	ул. Ваљевска	658/170	0 65 43
20	ул. Краљевачка	658/115	0 49 06
21	ул. Скопска	658/117	0 17 65
22	ул. Сарајевска	1860	0 16 60
23	ул. Подгоричка	658/118	0 01 65
24	планирана саобраћајница	658/119, 1782/3, 1785/1, 1785/4, 1785/5, 1785/7, 1783/1, 1783/2, 1784	0 20 51
25	ул. Кочина	3033	0 16 69
26	ул. Димитрија Туцовића	8023/1, 8023/2	4 47 01
27	ул. Карађорђева	8022/1	2 15 07
28	ул. Светог Саве	8021	3 61 28
29	ул. Синђелићева	8020	2 01 59
30	ул. Јовице Безуљевића	931	0 36 54
31	ул. Славка Бошкана	747	0 14 36
32	ул. Светозара Милетића	8026	1 37 58
33	ул. Новосадска	8026	0 48 68
34	ул. Браће Јовановића	8027	2 40 92
35	ул. Ивана Милутиновића	1872, 8016/2, 8016/1	0 24 39
36	Трг Краља Петра I	4078, 4155	0 86 44
37	ул. Змај Јове Јовановића	4245, 4069	0 11 55
38	ул. Његошева	4228	0 24 94
39	ул. Немањина	4373	0 08 59
39'	ул. Немањина	4318	0 35 87
40	ул. Николе Тесле	5808, 8071	0 28 28
41	Трг Слободе	4151	0 26 81
42	ул. Војводе Радомира Путника	8051	1 70 29
43	планирана саобраћајница	3924, 3926, 3927	0 24 14
44	ул. Мученичка	8046/1, 3889/7, 3891/3, 3889/10	0 56 00
45	ул. Игњата Барајевца	4122	0 14 30
46	ул. Косовска	4130	0 06 90
47	ул. Ђуре Јакшића	4133	0 21 07

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
48	ул. Николе Бурковића	4137	0 08 23
49	ул. Штросмајерова	4106	0 11 12
50	ул. Вука Караџића	4107	0 25 72
51	ул. Проте Андрије Арсенијевића	4090, 4150	0 59 32
51'	ул. Проте Андрије Арсенијевића	8048	0 56 55
52	ул. Проте Васе Живковића	4016	0 08 72
53	ул. Сокаче	4160	0 07 47
54	ул. Војводе Живојина Мишића	4208/2	0 22 27
55	ул. Масарикова	4074, 4069	0 19 84
56	ул. Бранка Радичевића	4037	0 27 28
56'	ул. Бранка Радичевића	3677	0 29 23
56"	ул. Бранка Радичевића	8045	0 85 30
57	Кеј Радоја Дакића	8071, 5809, 5828	0 65 62
58	ул. Војводе Петра Бојовића	8070	0 68 18
59	ул. Жарка Зрењанина	8067/1	0 88 31
60	ул. Максима Горког	8052	3 31 31
61	ул. Цара Лазара	8053	4 07 95
62	ул. Цара Душана	8054	3 63 75
63	ул. Милоша Требињца	8055/1	2 60 45
64	ул. Др. Светислава Касапиновића	5779	0 16 81
64'	ул. Др. Светислава Касапиновића	5743	0 16 10
64"	ул. Др. Светислава Касапиновића	4395	0 24 77
64"'	ул. Др. Светислава Касапиновића	4432	0 17 97
64^{IV}	ул. Др. Светислава Касапиновића	4452	0 06 49
64^{V}	ул. Др. Светислава Касапиновића	5806	0 07 41
65	ул. Др. Жарка Фогараша	8069	0 78 40
66	ул. Иве Лоле Рибара	5720	0 14 25
66'	ул. Иве Лоле Рибара	8065	0 31 18
67	ул. 6. Октобра	5359	0 26 71
67'	ул. 6. Октобра	5306	0 13 38
68	ул. Георги Димитрова	5697	0 25 08
69	ул. Таковска	5508	0 18 72
70	ул. Филипа Вишњића	5379	0 22 89
70'	ул. Филипа Вишњића	5281	0 14 27
71	ул. Бранка Ановића	6063	0 23 44
72	ул. Петра Прерадовића	5646	0 18 20
72'	ул. Петра Прерадовића	5566	0 20 03
72"	ул. Петра Прерадовића	5271	0 14 67
73	ул. Владимира Жестића	6011	0 24 03
73'	ул. Владимира Жестића	6103	0 20 99
73"	ул. Владимира Жестића	5600	0 17 88
73"'	ул. Владимира Жестића	5235	0 14 35
74	ул. Краљевића Марка	6258	0 15 68
74'	ул. Краљевића Марка	6157	0 12 24
74"	ул. Краљевића Марка	6464	0 09 43
74"'	ул. Краљевића Марка	6483	0 10 42
75	ул. Нушићева	6272	0 20 69

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
76	планирана саобраћајница	1816/13, 1816/5, 1818/3, 1818/16, 1821/18, 1821/7, 1821/8, 1825/2, 1824/2, 1831/4, 1828/2, 1830/1, 1832/4, 1834/2, 1836/2, 1837/2	0 19 68
77	планирана саобраћајница	1818/17, 1821/19	0 08 37
78	ул. Марије и Лазара Драгићевића	1816/12, 2916/2, 2918/2, 2920/2, 2922/2, 2924/2, 2926/2, 2928/2, 2936/5, 2936/6, 2936/7, 2934/9	0 28 65
79	ул. Делфе Иванић	1838, 2905, 2909/11, 1821/14, 1821/16, 1818/15, 1818/18, 1816/6, 1816/14	0 29 80
80	планирана саобраћајница	2934/10, 2933/1, 2932/4, 2931/4	0 06 33
81	ул. Ружина	1889	0 35 20
81'	ул. Ружина	2841	0 14 11
81"	ул. Ружина	8039	0 46 01
81"'	ул. Ружина	3091	0 23 50
83	планирана саобраћајница	1918/11, 1917/5, 1912/3, 1911/5, 1911/2, 1910/2, 1908, 1907/1, 1907/2, 1910/1	0 25 21
84	планирана саобраћајница	1918/13, 1915/6	0 07 80
85	ул. Војвођански булевар	1919/1	0 54 85
85'	ул. Војвођански булевар	672/1, 672/2, 673, 674, 675, 658/1, 661, 8016/1, 1871, 1872, 657/2, 1878, 1879, 1880/1, 1881/2, 1877	2 08 29
86	ул. Суботичка	1929/3	0 10 18
87	ул. Ковинска	1927/2	0 01 23
87'	ул. Ковинска	1391/4	0 02 12
88	ул. Зрењанинска	1930/3	0 19 52
89	ул. Белоцркванска	1933/1	0 02 42
90	ул. Вршачка	1970	0 17 83
91	ул. Радничка	1956	0 18 59
92	ул. Војвођански булевар	2801/1, 2801/2, 2803, 2804/2, 2805/2, 2806/2, 2812, 2813	0 44 33
93	ул. Стара	2813	0 08 20
94	ул. Ослобођења	8028/1, 8028/2	4 69 31
95	ул. Јосифа Маринковића	8038	0 54 28
96	ул. Кнеза Михаила Обреновића	8036	0 63 46
97	ул. Аксентија Максимовића	2612	0 22 59
97'	ул. Аксентија Максимовића	2485/1	0 17 90
98	ул. Др. Марије Прите	2478/1	0 20 91
99	ул. Ј. Гавриловића	2481, 2482/1, 2476/14	0 21 52
100	планирана саобраћајница	2483/1	0 04 69
101	ул. Чумићева	8035, 2476/13	0 29 28
101'	ул. Чумићева	8037	0 23 34
101"	ул. Чумићева	4611	0 14 79
102	ул. Стевана Шупљикца	8015/1, 8015/3, 2454/3	7 79 86
104	ул. Првомајска	8063/2	3 12 31
105	ул. Мите Топаловића	4189	0 13 65
106	Трг Ђуре Јакшића	3093/2	0 26 64
107	планирана саобраћајница	8106/16, 5810, 8175, 5809, 8071	0 19 78
108	планирана саобраћајница	1178	0 46 97
109	планирана саобраћајница	1179/2	0 34 37
110	планирана саобраћајница	5182/4	0 32 96
111	ул. Војвођански булевар	5182/17	1 43 58
112	планирана саобраћајница	18125/1	0 15 70

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
113	планирана саобраћајница	3889/10, 8159/1, 8106/16	0 10 56
114	Трг Слободе	4151	0 26 90
116	планирани трг	8046	0 09 76
117	Трг Зорана Ђинђића	4384	0 16 90
118	Шеталиште уз Тамиш	3888/2,3,5, 8106/32,33, 5811, 5828, 5812	0 36 81
119	планирана саобраћајница	2718/1, 2718/2, 2718/3, 2714/2, 2712/2, 2710/2	0 14 45
120	планирана саобраћајница	5682/2	0 02 05
121	ул. Браће Јовановића	1969/13	0 69 69
122	планирани трг	5827, 5828, 8071, 8106/16, 5830, 5831	0 77 27
124	планирана саобраћајница	2651, 2655/2, 2660/11, 2660/12	0 11 36
125	у. Доситеја Обрадовића	5838	0 13 64
126	ул. Немањина	4373	0 02 19
127	планирани трг	1913/3, 1918/15	0 11 62
128	планирани паркинг	3924	0 20 94
129	планирани паркинг	8106/14	0 26 78
130	планирани паркинг	8106/16	0 16 88
131	планирана саобраћајница	4139/1, 4139/5	0 05 08
133	гараже	4049/1	0 03 66
134	паркинг	4068, 4067/2, 4074	0 17 73
135	паркинг	4376/2, 4376/3, 4375/2, 4367/2, 4369/2, 4374	0 32 27
137	планирани паркинг	2802/1, 2802/2, 2812, 2813	0 27 09
138	паркинг	2813, 2811/1, 2808/1, 2808/2, 2810/2, 2810/3	0 29 30
139	паркинг	8015/5	0 23 06
140	планирани трг	3958, 3959, 3960	0 14 81
141	паркинг	5182/4	0 41 04
142	паркинг	4730/1, 5182/19	0 46 13
		Укупна површина	***118 4399***

Јавне функције и службе – управа и администрација

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈФ1	Градска управа	4155	0 20 47
ЈФ2	Суд	4201	0 58 52
ЈФ3	ЈП "Дирекција за изградњу и уређење Панчева"	4233, 4244	0 21 12
ЈФ4	ЈП "Дирекција за изградњу и уређење Панчева"	4312	0 11 27
ЈФ5	Пошта	4373, 4374, 4372/2, 4371/2, 4371/3, 4370/2, 4368/2, 4369/2	0 37 20
ЈФ6	Аутобуска станица	4323/1, 4323/2, 4323/3	0 89 06
ЈФ7	Историјски Архив	3137/6	0 14 00
ЈФ8	ЈКП "Грејање"	4449	0 05 54
ЈФ9	ЈКП "Зеленило"	3055	0 04 56
ЈФ10	ЈКП "Водовод и канализација"	3090/1, 3090/2, 3090/3, 3088/2	0 40 38
ЈФ11	ЈКП "Водовод и канализација"	2813, 2799	0 28 36
ЈФ12	МЗ "Нови Град"	1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965/1, 1965/2	0 33 17
ЈФ13	МЗ "Горњи Град"	3844/2	0 12 61
ЈФ14	МЗ "Центар"	5490	0 06 54
ЈФ15	МУП	991	0 50 25
ЈФ16	Пошта	4142	0 15 93

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈФ17	"Дечија Радост"	5772	0 06 48
ЈФ18	Министарство правде - затвор	4212	0 30 25
ЈФ19	ЈКП "Хигијена"	6440	0 19 07
ЈФ20	РГЗ - Катастар Панчево	5733	0 16 30
ЈФ21	Црвени Крст - Општински одбор	5742	0 05 64
ЈФ22	Служба за запошљавање	4415	0 06 59
ЈФ23	Планирана аутобуска станица	1179/2, 1178, 8019	4 13 35
ЈФ24	Дом Војске	3926	0 71 54
ЈФ25	Завод за социјално осигурање	4200	0 12 64
ЈФ26	Планирана локација за прекршајни суд	2454/1	0 11 92
ЈФ27	Центар за социјални рад	5280	0 09 26
ЈФ28	РФ за пензионо и инвалидско осигурање	4117/1	0 06 88
		Укупна површина	**10 58 90**

Здравствене установе

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
31	Комплекс градске болнице	8064/5, 5181, 5182/1,14, 5186/1,2,3,4, 5187/1,2,3, 5189/3,4,5,6,7,8, 5190, 5191/1,2,3,4	5 95 12
32	Очна болница	5332, 5348, 5349, 5350, 5351	0 46 96
33	Хитна помоћ	4243	0 05 31
34	Амбуланта	4244	0 14 05
35	Железничка амбуланта	4094, 4091/1,2	0 07 64
36	Амбуланта	1652/1	0 10 98
37	Амбуланта	6074/4	0 02 49
38	Амбуланта	2683/2, 2686/2, 2687/2	0 14 19
39	Амбуланта	5680	0 16 96
310	Апотека	4369/1	0 03 28
		Укупна површина	**7 16 98**

Образовне установе

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
О1	Предшколска установа	1752, 1753	0 18 17
О2	Предшколска установа	3177/1	0 34 03
О3	Предшколска установа	1969/8	0 07 80
О4	О.Ш. "Мара Мандић"	2478/8	0 15 66
О5	Предшколска установа	5781, 5784	0 08 53
О6	Предшколска установа - управа	5727/1	0 10 83
О7	Балетска школа	5727/2	0 10 78
О8	О.Ш. "Васа Живковић"	3405/2, 3404/1	0 76 79
О9	О.Ш. "Стевица Јовановић"	2872, 2873, 2877, 2878, 2879/1, 2882/1, 2997, 2999, 3006/2, 3008/2, 3010/2, 3011, 3012, 3014, 3015, 3016, 3018, 3019	1 03 08
О10	Средња хемијска школа	2840/1	1 58 14
О11	Средња машинска школа	2835, 2836	1 16 70
О12	Средња економска школа	2532/2, 2533/1	0 50 95
О13	О.Ш. "Исидора Секулић"	2454/2, 2461	1 17 88
О14	О.Ш. "Јован Јовановић Змај"	4067/1	0 43 66
О15	Гимназија "Урош Предић"	4108/1, 4108/2	0 35 92
О16	Музичка школа "Јован Бандур"	4166	0 04 86

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
О17	Средња електротехничка школа	4394	0 16 55
О18	Предшколска установа	4401	0 06 31
О19	Предшколска установа	4447	0 09 11
О20	Основна и средња школа "Мара Мандић"	5373	0 33 70
О21	О.Ш. "Бранко Радичевић"	5627, 5630, 5631, 5632, 5633, 5636, 5638, 5640, 6077, 6078, 6081, 6082, 6084/2, 6085, 6086, 6087/1, 6088/2, 6092/2, 6094, 6095, 6096, 6097/1, 6097/2, 6098/1, 6099/2, 6100/1	1 22 21
О22	Средња машинска школа	6028	0 31 26
О23	Средња електротехничка школа	5422/1	0 07 49
О24	Предшколска установа	4271	0 06 93
О25	Средња медицинска школа	5182/15	0 69 38
О26	Предшколска установа	6049	0 06 81
		Укупна површина	**11 23 53**

Социјалне службе

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
С1	Геронтолошки центар	4636	0 05 63
С2	Дом за незбринуту децу	2548, 2608	0 37 68
С3	Геронтолошки центар	658/2, 658/129, 659/130, 659, 659/131, 659/132	1 65 93
		Укупна површина	**2 09 24**

Културни садржаји

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К1	Дом културе	4206	0 14 22
К2	Градски музеј	408/1	0 38 89
К3	Дом омладине	3137/5	0 10 20
К4	Градска библиотека	4309, 4312	0 17 31
К5	Биоскоп "Аполо"	4196	0 05 16
К6	"Црвени Магацин"	5829	0 16 48
К7	Објекти у функцији културе	5831	0 09 12
К8	Објекти у функцији културе	5831	0 08 55
К9	Летња позорница	4430, 4437	0 33 35
		Укупна површина	**1 53 28**

Спорт и рекреација

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СР1	Спорт и рекреација	8106/16,32, 3888/1,2,3,5	2 56 48
СР2	Планирани олимпијски базен	658/192, 1582/1, 1586/1,2,3	2 77 09
СР3	Спорт и рекреација	3888/2, 3889/1,3,4,5,6, 3890, 3892/1,2,3, 3924, 8106/3,5,6	2 17 17
СР4	Спорт и рекреација	8106/16, 3889/10, 8159/1, 8165, 8166, 8164, 8167, 8168, 8169/1,2, 8170, 8171, 8172, 8173, 8174, 5810	1 30 65
СР4’	Спорт и рекреација	5828, 8071/1, 5809, 8106/16	1 63 28
СР5	Спорт и рекреација	5490	0 26 30
		Укупна површина	**10 70 97**

Јавно зеленило

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
Ј31	Јавно зеленило	1652/2, 1652/3	0 19 69
Ј32	Јавно зеленило	8016/1,2, 1871	0 19 04
Ј33	Градски парк	5182/20, 5178/2	2 96 30
Ј35	Градски парк	4077	1 30 67
Ј36	Народна башта	5179/2,3,5,6,7, 5182/6,16	14 49 94
Ј37	Јавно зеленило	2813	0 98 55
Ј39	Јавно зеленило уз реку Тамиш	3888/5, 5811, 5828	0 57 59
Ј310	Јавно зеленило	1937/2	0 17 07
		Укупна површина	**208885**

Комуналне зоне и објекти

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К31	Православно гробље	2799, 2800, 8027, 2801/1,2, 2812, 2813	4 87 11
К32	Католичко гробље	2780	3 11 28
К33	Електродистрибуција	5185/1,2,3,4,5	1 42 45
К34	Комунална зона	1782/3,4	0 28 69
К35	ГМРС	1179/5	0 11 31
К36	Зелена пијаца	3137/2,7,8	1 85 43
К37	Трафо станица	1918/16	0 01 36
К38	Комунална зона	1908	0 06 93
К39	Трафо станица	658/193	0 00 71
К310	Јеврејско гробље	658/193	0 34 50
		Укупна површина	**1209 80**

Јавне блоковске површине

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
Б1	Јавне блоковске површине	3231, 3232, 3233/2, 3235, 3237, 3243, 3251/2	0 35 65
Б2	Јавне блоковске површине	3641/3, 3639/1, 4048/1,2, 4049/2, 4050/2,3, 4051/2	0 88 51
Б3	Јавне блоковске површине	4105, 4104, 4103, 4101, 4100, 4098, 4096/3,4, 4091/1	0 29 32
Б4	Јавне блоковске површине	4082/4, 4083/1	0 04 55
Б5	Јавне блоковске површине	4080/3	0 16 76
Б6	Јавне блоковске површине	4146, 4145/1,2,3, 4139/1,2,4, 4138/7	0 33 12
Б7	Јавне блоковске површине	5818/3, 5819, 5821/1	0 18 91
Б8	Јавне блоковске површине	5821/1, 5826, 8069	0 55 36
Б9	Јавне блоковске површине	5744, 5746, 5748, 5749	0 72 44
Б10	Јавне блоковске површине	5743/2, 5490	0 16 39
Б11	Јавне блоковске површине	5406, 5407/1, 5415, 5416, 5412, 5425, 5426, 5427, 5424, 5423/1, 5420, 5418, 5411, 5403, 5397, 5395, 5394/2	0 99 97
Б12	Јавне блоковске површине	4385/2, 4389	0 20 43
Б13	Јавне блоковске површине	4373, 4374, 4376/2, 4375/2, 4369/2	0 55 36
Б14	Јавне блоковске површине	3137/4,10,12	1 85 94
Б15	Јавне блоковске површине	1920/4,5, 1922/1,3,4,5, 1923/2,4, 1924/1, 1925/1,2,4, 1974/1, 1972/1, 1971/2,3,4, 1969/1, 8026	3 76 17
Б16	Јавне блоковске површине	1969/12, 2013	2 40 57
Б17	Јавне блоковске површине	2805/2, 2806/2, 2812, 2813, 2807, 2808/1,2, 2809, 2810/1,2,3, 2811/1,2, 2533/1	0 59 36

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
Б18	Јавне блоковске површине	2487, 2488/2,4,5	0 44 18
Б19	Јавне блоковске површине	6052, 6074/2	0 74 30
Б20	Јавне блоковске површине	6146, 6144/2, 6143, 6140/2,3, 6139, 6136, 6135, 6132/2,3, 6115, 6114/1, 6113, 6111/2, 6109, 6116/1,2	0 62 49
Б21	Јавне блоковске површине	6310	1 02 01
Б22	Јавне блоковске површине	6297/1	1 42 96
Б23	Јавне блоковске површине	4143/3, 4144/4	0 05 25
Б24	Јавне блоковске површине	4138/1, 4148/5	0 05 54
		Укупна површина	**18 45 54**

Водне површине – канали

Бр.грађ.парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
В1	Канал за одводњавање	1301	0 05 72
В2	Канал за одводњавање	1410	0 12 11
		Укупна површина	**0 17 83**

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних намена

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.
У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних саобраћајница.

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено ткиво	***Пословање***	***Градски центри***	***Јавни објекти и комплекси***	***Спортски објекти и комплекси***	***Зелене површине***	***Комуналне и инфраструктуре површине***	***Саобраћајне површине и терминали***
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА	***Стамбено ткиво***	***o***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x[4]***	***x***
	Пословање		***o***	***x***	***x***	***x***	***x***	***x[4]***	***x***
	Градски центри	***x***	***x***	***o***	***x***	***x***	***x***	***x[4]***	***x***
	Јавни објекти и комплекси	***x***	***x***	***x***	***o***	***x***	***x***	***x[4]***	***x***
	Спортски објекти и комплекси		***x[1]***		***x[1]***	***o***	***x***	***x[4]***	***x***
	Зелене површине				***x[2]***	***x[3]***	***o***	***x[4]***	***x***
	Комуналне и инфраструктуре површине						***x***	***o***	***x***
	Саобраћајне површине и терминали						***x***	***x[4]***	***o***

Објашњење напомена назначених у табели:

1. У оквиру спортских комплекса могу се наћи јавни/пословни/комерцијални садржаји, како је то дефинисано табелом за спортско-рекреативне и зелене површине.
2. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те повшине и њену еколошку равнотежу.

3. У оквиру зелених површина може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, дечја игралишта.
4. Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објектајавне намене

Б1.2.3.1. Правила за јавне намене

Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:

1. Управа и администрација
2. Здравство
3. Образовање
4. Социјалне службе
5. Социјално и приступачно становање
6. Култура
7. Спорт и рекреација
8. Зелене површине
9. Саобраћајне површине
10. Комунални објекти и површине

Јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима друштвеног стандарда.
Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.
Планиране намене у одређеним областимајавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу одговарајући правилници и закони за ту врсту делатностиили установе и институције надлежне за предметну област, а овим планом дефинисана су општа правила грађења и уређења и то у табели **Општа правила за све зоне и намене**, као и у табели **Правила за јавне намене** и важе за намене наведене под тачкама 1-6. За остале наведене намене (тачке 7-10) важе правила наведена за сваку од њих појединачно и у оквиру осталих табела.
Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа друштвеног стандарда.
Оно што су измене у односу на постојеће стање, када су у питању јавни простори и објекти, јесте планирано измештање Главне аутобуске станице из центра града на локацију поред Главне железничке станице Аеродром – на простор на коме се сада привремено налази трговински центар отвореног типа. Локација ГАС, када се она измести, може се користити за изградњу објеката јавне намене: културе, образовања и сл.; објекте остале намене: пословања (нпр. пословно-тржни центар), угоститељства (нпр. хотела, хостела - непосредна близина стадиона и центра града), и сл.
Унутрашњи простор два разграђена блока у Горњем граду, „Колонија“ (Блок 040) и „Бараке“ (део Блока 34) где се сада налазе стамбени објекти који не задовољавају стандарде ове намене, планирани су за пренамену. У блоку „Колонија“ и на локацији „Бараке“могу се наћи неке од следећих намена: социјално становање, објекти културе, образовања, спортски терени и дечја игралишта, парковске површине и сл.
Објекте Војске Србије за које они процене да су нерационални или неперспективни, треба пренаменити у јавни или цивилни сектор или омогућити двојно коришћење – тамо где је то према намени и просторно-организационим условима могуће.
Постојећи затворски објекат/комплекс у Старом градском језгру је планиран за измештање на локацију у зони улазних праваца у град/предграђу.
Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Табела: Правила за јавне намене (наведене под тачком 1-6)

<u>Напомена:</u> За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене"

<u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ</u> Објекти из ове групације могу се налазити у оквиру свихзона/намена.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене, осим у складу са табелом компатибилности. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање. На парцелама које су планиране за изградњу објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
Услови за величину парцеле	**Најмања површина грађевинске парцеле =250м²** **Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =9,0м** За постојеће парцеле јавне намене, чија је површина и ширина мања од планом дефинисане, дозвољавају се сви радови до искоришћења максималних урбанистичких параметара у складу са врстом објеката јавне намене, потребама и могућностима на локацији. За објекте јавне намене, цела парцела представља зону градње уз поштовање свих урбанистичких правила дефинисаних овим планом.
Правила пре/парцелације за заједничке блоковске површине	Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	У складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објекат, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности.

Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјацета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, препоручује се да се не поставља ограда, како би објекат био део самог простора и приступачнији посетиоцима. Уколико је потребно поставити ограду, важе правила дефинисана у табели: *Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене*, или се примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.

Препоручена димензија паркинг места је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

- **Комунални објекти и површине**

Комуналне површине и објекти су комплекси потребни за рад система комуналних услуга и неопходни су за функционисање града. Простори за ове делатности организују се у складу са посебним прописима и условима и према технолошким потребама и захтевима.
Према врсти делатности могу се сврстати у неколико група:
- Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувље пијаце, продаја огрева, продаја аутомобила и сл.,
- Група Б (гробља): сахрањивање људи, сахрањивање животиња, продаја погребне опреме,
- Група В (брига о животињама): простори за дневни и вишедневни боравак кућних љубимаца, простор за бправак незбринутих животиња (луталица),
- Група Г (инфраструктура): објекти ТС, ГМРС, ЦС, филтер станице, топлане, котларнице и остали објекти инфраструктуре,
- Група Д (депоније): одлагање комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа отпада.

На обухваћеном простору постоје:
- Група А:главна градска зелена пијаца, мање зелене пијаце у насељима, отцса бувљом пијацом
- Група Б: православно, католичко ијеврејскогробље, продаја погребне опреме
- Група Г: објекти ТС, ГМРС, ЦС, топлане, котларнице

Укупно гледано, постојећи објекти и простори ове намене се задржавају и треба их побољшати у хигијенском и функционалном смислу, као и организационо, тј. мрежу и покривеност градског простора ускладити са потребама.

Група А
Пијаца, осим отвореног дела у којем се продаја врши на тезгама, по ободу комплекса има низове локала у којима се продају прехрамбени али и други производи, затим ту су и занатске, услужне, угоститељске, трговинске делатности. Изван ограђеног дела пијаце, постоји и проширење у делу блока према центру града са низовима локала сличних делатности.
Простор пијаце се задржава у садашњим границама (заједно са проширеним делом).
Отворени простор пијаце је могуће наткрити, дозвољена јереконструкција целог пијачног простора уз остваривање подземне етаже за решавање паркирања и смештај магацина, техничких просторија и сл.
Мање пијаце локалног типа се задржавају у садашњем обиму. Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, до испуњења параметара дефинисаних овим планом.
На простору обухвата плана нема нових планираних локација за пијаце али се оне могу остварити на површинама јавне намене ако су задовољени просторни и функционални услови.
Око свих пијаца треба омогућити одговарајући паркинг простор и за излагаче и за посетиоце, као и приступ локацији. Уколико су ови услови тренутно неодговарајући, побољшати их колико год то дозвољава ситуација у окружењу.
За све пијаце се може размотрити могућност вишенаменског коришћења простора (у дневном режиму пијаца а у поподневном и вечерњем као трг, простор за одржавање концерата, представа, сајамских, културних, спортских и сличних манифестација) и тиме повећа његова употребна вредност. Овакве пијаце није дозвољено ограђивати.

Пијаце које су једнонаменске, тј. користе се само за своју основну намену, може се оградити транспарентном оградом максималне висине до 200цм која може имати зидани парапетни део максималне висине 60цм. Колске (економски приступи) и пешачке капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и обавезно се отварати ка унутрашњости комплекса.Дозвољено је наткривање отвореног дела пијаце лаким кровним конструкцијама али не и затварање.
Параметри:

- Из = 30% под објектима(тезге не улазе у овај проценат)
- максимална висина објеката у оквиру пијаце:
  -максимална висина венца = 6,00м
  -максимална висина слемена = 11,00м
- простор на ком се налазе тезге може се наткрити надстрешницом тако да максимална висина наткривања може бити максимално= максималнојвисини венца/слемена која је дозвољена заобјекте стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце (за пијачне локације у отвореним блоковима, ова висина је максимално једнака висини венца/слемена = 11,50/15,50м)
- кота платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2м од коте приступног уличног тротара (за постојећу локацију пијаце у делу блока 098, ако се изгради подземна гаража испод површине пијаце, кота приземља може бити = максимално 1,2м изнад коте приступног уличног тротара)
- кота приземља објеката (у овкиру пијачног комплекса) = максимално 0,2м од коте платоа пијаце
- на главној градској пијаци (део блока 089) паркирање решити у блоку на отвореним и озелењеним паркинг просторима (на свако треће паркинг место – једно дрво) а дозвољена је и изградња подземне гараже чија је максимална површина једнака површини целог пијачног комплекса, а чији раван кров (његова завшна горња кота) може бити у равни терена или максимално 1,20м изнад коте терена

Група В

Град тренутно, у обухвату овог плана, нема локацију за смештај незбринутих животиња као ни локацију за привремену бригу о кућним љубимцима (док су власници одсутни). Нема ни планираних локација за ове намене.
Локације за привремену бригу о кућним љубимцима могуће је остварити у оквиру комуналних зона уз поштовање правила који се односе на ту врсту делатности (хигијенски услови, бука, безбедност итд.).

Група Г

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.
Прву групу чине аутобазе, гаражно-сервисни објекти, простор за истовар аутоцистерни, простори за смештај дежурних екипа и екипа за хитне интервенције, магацини, радионице и сл. Ови објекти не могу се налазити у непосредној близини становања и њему компатибилним наменама, уколико им је за обављање делатности потребан већи простор (велико двориште за манипулацију возила, гараже, магацински простор, радионице и сл.), имају велику циркулацијвозила (камиона), затим, производе буку, загађења и сл. Овакви простори се могу налазити у овој зони само под условом да се обезбеди довољно велик простор у њеном рубном делу, тако да од осталих делатности буде удаљен 300м и да се стриктно примене све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље) и сл.
Другу групу чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. и оне омогућују несметано функционисање инфраструктурних система. Приликом њиховог постављања нарочито обратити пажњу да ли се у предвиђеној зони градње налази археолошко налазиште, објекти под заштитом Завода за заштиту споменика културе, водити рачуна да се не угрози колски и пешачки саобраћај, прегледност, градске визуре и сл, поштовати све мере заштите од буке, загађења, обезбеђења локације и објеката итд.
Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, за поједине намене (нпр. истоварилиште аутоцистерни и слични објекти који могу имати негативан утицај на животну средину или изазвати непријатности окружењу), неопходно је претходно прибавити услове и сагласности надлежних институција, урадити посебне анализе, процену утицаја на животну средину и сл, у складу са важећим законима, прописима и стандардима.

Група Д

Данас је неопходно и обавезно посветити велику пажњу третирању различитих врста отпада. У том циљу треба развијати системе примарне селекције и рециклаже отпада, формирати тзв. „зелена острва“ са посебним контејнерима за примарну селекцију папира, метала, ПЕТ амбалаже.На погодним локацијама треба формирати рециклажна дворишта у оквиру којих се треба организовати и сакупљање одређених врста опасног отпада из домаћинства (отпадних уља, електричних и

електронских апарата, батерија, акумулатора, амбалже, гума, флуоресцентних цеви које садрже живу, отпад контаминиран дуготрајним органиским загађујућим материјама/POPS отпад, медицински, грађевински, пољопривредни, животињски отпад и сл.), уз поштовање свих мера заштите и безбедног третирања овог отпада.Неопасни и инертни делови ових врста отпада који се не могу рециклирати или даље поново користити, може се третирати као комунални отпад, аопасни садржаји се морају третирати на посебан начин у складу са домаћом и регулативом коју прописује ЕУ за сваку врсту отпада.

У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.

Планираних локација за ова рециклажна дворишта нема у оквиру овог планског подручја и оне се морају дефинисати на нивоу Града на основу стратегије успостављања система управљања опасним отпадом.

У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и другог отпада, уз поштовање одговарајућих услова.

Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.

Препоручује се, где год се просторни и технички услови могу испунити, постављање подземних судова/контејнера за смеће.

Медицински отпад се мора посебно сакупљати унутар здравсвених установа и комплекса, уз стриктно спровођење свих мера заштите, и даље евакуисати и третирати по прописима за ту врсту отпада. Свака здравствена установа мора имати судове за примарно сакупљање овог отпада и систем његове даље евакуације. Капацитети треба да одговарају величини установе, места за његово сакупљање да испуне све санитарно-хигијенске услове а динамика евакуације да одговара динамици сакупљања и расположивом простору за примарно сакупљање.

У самом градском подручју у обухвату овог плана, на примарном нивоу је потребно:

- перматнентно радити на едукацији становништва у погледу налажења начина за смањење „производње“ отпада, подстицања правилног разврставања, сакупљања и рециклаже, очувања природе и сл.,
- повећање квалитета комуналних услуга,
- где год има просторних могућности формирати тзв. „зелена острва“ са посебним контејнерима за примарну селекцију папира (зелени контејнери), метала (плави), ПЕТ амбалаже (наранџасти),
- на просторима који су нарочито оптерећени количином отпада (због великог броја становника, пословних објеката и сл.), повећати број контејнера или повећати динамику пражњења (нпр. више пута у току дана) како би се спречило одлагање отпада ван предвиђених судова,
- уклнити постојећа сметлишта и дивље депоније,
- локације остварити у складу са условима надлежног комуналног предузећа и поштовање санитарно-хигијенских норматива.

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклистичке стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева и њиховим регулационим ширинама. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) који је у обухвату плана, егзистирају главне насељске саобраћајнице и саобраћајнице нижег реда.

Регулационе и грађевинске линије за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења, дефинишу се у појасу регулације јавних површина.

Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 1) у Панчеву, налази се на просечној коти од 76,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре

- **Улична мрежа/ранг саобраћајница**

Подручје обухваћено овим планом има разгранату саобраћајну мрежу која је прилагођена просторним, теренским и геоморфолошким условима.
За задовољење саобраћајних потреба насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система насеља. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује, уз оптималне трајекторије и времена путовања, остварење веза у насељу и насеља са микро и макро простором.
На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на главне, сабирнеи стамбене саобраћајнице. У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су колско-пешачке и интегрисане саобраћајнице, колски приступи и др.
Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојеће деонице државних путева задржавају исти ранг и исте на проласку кроз град представљају и главне градске саобраћајнице и то су саобраћајнице Првомајска и Стевана Шупљикца као и улице Моше Пијаде и Димитрија Туцовића - важећа траса, док је планом предвиђено да уместо ул. М. Пијаде и Д. Туцовића траса ДП буде улица Књиганинова до привођења улице Шемићеве (планирано њено пробијање до крузног тока на Котезу). По повезивању (пробијању) улице Шемићеве до крузног тока, иста ће преузети улогу Дрзавног пута и омогућити да транзитни саобраћај тангира град као и повезивање планиране аутобуске станице.
- постојећи путеви који повезују Панчево и централну зону Панчева са суседним местима градске територије имају ранг општинских (локалних) путева (ул. Жарка Зрењанина ка Спољностарчевачкој и Старчеву – локални пут Л-1, ул. Моше Пијаде од раскрснице са ул. Димитрија Туцовића – локални Л–7 ка БГД-у, као и
- главне градске саобраћајнице

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља најважнију улогу и значај имају главне насељске саобраћајнице којима се одвија највећи обим насељског саобраћаја. Трасе и правци пружања главних насељских саобраћајница пролазе кроз централни део насеља и пружају се према уводно–изводним правцима који воде према суседним насељима. Ове саобраћајнице имају улогу да прихвате саобраћај са уводних праваца у насељу и изврше дистрибуцију истог кроз насеље и мрежу саобраћајница нижег реда. Исто тако, ове саобраћајнице прихватају насељски саобраћај са саобраћајница нижег реда и дистрибуирају га кроз насеље и на изводне правце из насеља (на мрежу јавних путева).
Општински (локални) путеви имају улогу да прихвате екстерни саобраћај и изврше дистрибуцију истог на мрежу главних насељских саобраћајница и обрнуто, да прихвате насељски саобраћај и исти дистрибуирају на мрежу јавних путева у ужем и ширем окружењу.
У главним насељским саобраћајницама планирани су посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај док су у стамбеним саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке стазе а за потребе бициклистичког саобраћаја користиће се коловози.

- **Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Основни правци путовања за Београд као и за насељена места Панчева ће се интензивирати ако се за исте искаже потреба.
Постојећи терминал - аутобуска станица у централној зони Панчева, својом локацијом не задовољава услове (просторни размештај, утицај централане зоне, загађење у централној зони) те је планирано њено измештање на обод града и обједињавање са железничком станицом. Позитивни ефекти постигли би се у равноправном оптерећењу уличне мреже а смањили би се негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл. Планирана аутобуска станица егзистираће као полазно-пролазни и завршни терминус. Комплекс планиране аутобуске станице ослања се непосредно на комплекс железничке станице а ограничен је улицама Светог Саве и Светозара Шемића. У овом комплексу издвајаће се две функционалне целине:
-комплекс за међуградски и приградски саобраћај и

-комплекс за градски саобраћај.
Аутобуска стајалишта на постојећим локацијама се задржавају при чему се даје могућност увођења нових уколико се за истим укаже потреба. Ова стајалишта ће се изградити и имаће просторне нише за аутобусе ван коловоза, платое за путничке и приступне стазе до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

- **Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**

Услови за постојеће саобраћајне површине

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем. Планиране саобраћајне површине ће се ускладити са изведеним саобраћајним површинама.
У главним насељским саобраћајницама (уводно–изводним), у зависности од развојних могућности изградиће се бициклистичке односно удвојене пешачко бициклистичке стазе које ће повезивати насеље са постојећим бициклистичким стазама у улицама Стевана Шупљикца, Милоша Обреновића, Лава Толстоја, Светог Саве, Браће Јовановића, делу Карађорђеве итд.
Саобраћајнице које припадају предметном простору задржавају своје постојеће регулационе ширине, трасе и функционалне карактеристике, и оне углавном одговарају саобраћајним потребама корисника простора и планираним наменама површина.
Мрежа насељских саобраћајница издиференцирана је тј. извршена је категоризација улица према значају, улози и важности у оквиру саобраћајног система насеља који је у обухвату плана генералне регулације централне зоне. За предметни обухват планирани су следећи рангови-категорије улица:
- главне градске,
- примарне - сабирне,
- стамбене,
- интегрисане - пешачко-колске саобраћајнице и колски прилази.

Саобраћајним решењем насеља преузимају се стечене обавезе (наслеђено стање) за поједине саобраћајнице, у погледу траса и регулационих ширина, са циљем да се сачувају у што већој мери постојећи објекти у насељу.
При одређивању регулационих ширина саобраћајница вршено је усклађивање са просторним могућностима задатих траса, рангом саобраћајница и имовинско правном статусу земљишта и објеката. Регулационе ширине планираних стамбених саобраћајница су од 8.0м, примарних-сабирних саобраћајница планиране су у принципу од 10.0м, док су саобраћајнице са регулационом ширином мањом од 8.0м представљене као интегрисане саобраћајнице. Одређени број главних градских саобраћајница су уједно и трасе државних и локалних/општинских путева.
У главним градским саобраћајницама планиран је коловоз за двосмерни саобраћај ширине до 7,0м при чему за улица које су уједно и трасе државних путева планиран је коловоз од 7,7м или, ако то просторне могућност дозвољавају коловозе извести као одвојене по смеровима са по две коловозне траке по смеру. Осим коловоза (за динамички саобраћај) главне насељске саобраћајнице имаће дефинисане саобраћајне површине и за стационарни саобраћај (само у ужем градском језгру) и пешачке и бициклистичке стазе. Бициклистичке стазе биће до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У најужој централној зони насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м. За потребе стационирања - паркирања бицикла у зони центра обезбедити паркинге.
Сабирне саобраћајнице имаће коловозе од 6,0м ширине (може и више), бициклистичке стазе и пешачке стазе ширине од 1,5м. У насељу у оквиру планираних регулационих ширина саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила.
Стамбене саобраћајнице у оквиру регулационе шиирне од 8,0м имаће коловозе од 5,0м ширине и пешачке стазе од 1,5м ширине.
Саобраћајнице где су доминантна пешачка кретања са могућношћу приступа возилима ради снабдевања и сл. представљају ранг интегрисаних и колско-пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених-универзалних коловозних површина.
Сервисне саобраћајнице ће од саобраћајних површина имати само коловозе у ширини од 5,0-6,0м и банкине.
НАПОМЕНА:Све ширине саобраћајних површина (коловоз, тротоари, бициклистичке стазе, паркинг места) су дате као препорука док ће се пројектант у фази пројектовања придржавати важећих Закона, правилника, норматива и правила струке за пројектовањем истих, а све у складу са просторним могућностима.
При реконструкцији саобраћајница, приликом пројектовања предвидети максимални број паркинг места у складу са просторним могућностима.Препоручена димензија паркинг места је 2,5x5,0м за

путничке аутомобиле.Зеленило/стабла поставити у складу са распоредом паркинг места (на свако треће паркинг место по једно стабло) тако да се не омета паркирање тако да се не омета паркирање као ни други садржаји уличног профила.

У попречном профилу саобраћајница могуће је предвидети површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банкине се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта граде хабајући слојеви од d=4,0cm. Изузетно, краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м), као што су колски приступи и сл., могу бити изведени од ливеног бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклистичке стазе, платои, тргови и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (ливен бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди. Минимална удаљеност дрвореда од ивице коловоза је 1,0м а од пешачких и бициклистичких стаза је 0,5м. Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја. Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима). Удаљење траса јавне расвете од ивице коловоза је 0,5–1,0м.

Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и бициклистичких стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене–оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектанти–извођачи су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Услови за планиране саобраћајне површине

У оквиру обухвата плана (целина 1) од нових саобраћајница планиране су само мање интервенције у циљу бољег функционисања саобраћајног система. Планирана су пробијања – спајања улица Војвођанског булевара са ул. Иве Курјачког и продужетак - спајање Иве Курјачког са ул. Кикиндском до ул. Книћанинове као и пробијање улице Шемићеве до раскрснице улица Книћанинова – С.Шупљикца (кружни ток).

Пошто се аутобуска станица налази на неповољној локацији (центар града, мали простор са немогућношћу проширења, окружена главним градским саобраћајницама, при чему утиче на загађење, оптерећује центар) предвиђа се њено измештање.

Аутобуска станица (њени садржаји и елементи) биће смештени на потезу код железничке станице Панчево Аеродром и биће обједињени са железничком станицом.

На ову локацију потребно је дислоцирати аутобуску станицу са свим пратећим функцијама и извршити реорганизацију градских и приградских линија јавног саобраћаја.

Бициклистички саобраћај у наредном периоду имаће значајно место у саобраћајном систему насеља. Мрежа бициклистичких стаза у насељу и ван насеља конципирана је тако да омогућава непосредну везу насеља са Дунавом као и брзу и лаку приступачност насељима у непосредној околини. Посебан стимуланс развоју бициклистичког саобраћаја представља повезивање насеља са међународном

бициклистичком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара. Бициклистичке стазе су планиране дуж главних градских и насељских саобраћајница као и дуж сабирних саобраћајница и исте спајати у мрежу бициклистичких стаза. У зависности од просторних могућности, бициклистичке стазе градити обострано, у супротном, стазе димензионисати као двосмерне – у ширини од мин.1,6м.

Уз трасе насељских саобраћајница, могу се градити пратећи садржаји јавних путева под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.

За постојеће (и планиране) трасе-линије јавног аутобуског саобраћаја, сва стајалишта морају се извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику..

Услови за прикључење саобраћајних површина

При реконструкцији јавних и изградњи новопланираних саобраћајних површина прикључење извести у ширинама за конкретну врсту објеката и од коловозног застора који је истоветни или приближан као и површина на коју се прикључује (када је у питању коловоз).

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести (прикључити) на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 19/2012).Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшање кретања хендикепираних лица.

На месту прикључења бициклистичких стаза, паркинга на јавну површину, извршити упуштање ивичњака и саобраћајну површину извести од истоветних материјала као и површина на коју се прикључује.

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бициклистичке стазе ширине по 1,5м или удвојене пешачко–бициклистичке стазе ширине од 3,0ми паркинг површине.

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако, средње или тешко саобраћајно оптерећење.

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Уколико се укаже потреба и то дозволе просторне могућности могућа је изградња ~~колективних~~ гаражамалог/великог капацитета, монтажних (фаст паркинга) у складу са свим важећим правилницима за изградњу истих.

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гаражекапацитета до 3 возила а елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Елементи пројектовања у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор мора придржавати.

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и доградње постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје парцеле.

Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по предходно утврђеним трасама.

Трасе саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банкине се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта граде хабајући слојеви од d=4,0cm. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м) као што су колски приступи и сл. могу бити изведени од ливеног бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклистичке стазе, платои, тргови и сл., за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (ливен бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне. Хоризонталне и вертикалне по потреби светлосне сигнализације.

Пројектовање и реализације дате саобраћајне мреже и њених капацитета мора се вршити у складу са важећим законима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката.

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

Осим друмског саобраћаја у зони ширег центра Панчева заступљен је и железнички саобраћаја (уз трасу обилазнице-улице Првомајска, С. Шупљикца и С. Шемића). Пролазак трасе железнице (са стајалиштима) омогућује граду остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором (траса Беовоза (Београд) и веза са пругом ка Вршцу и Зрењанину) а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије.

Просторно решење вођења путничког саобраћаја односно "брзе" градске железнице дато је преко северног прикључка до станице Аеродром и даље преко станица Варош, Стрелиште и Војловица на јужном делу града, при чему ову трасу у будућности треба продужити до станице "Лука Дунав - Мали Рит".

Правац пружања трасе брзе градске железнице кроз стамбене и радне зоне пресецају све линије приградског и неке градске линије јавног саобраћаја, чиме је омогућено ефикасно комбиновање ова два вида саобраћаја, при чему треба водити више рачуна о безбедности свих учесника у саобраћају.

Развој железнице у Панчеву ће омогућити боље повезивање града са Београдом, Зрењанином, Вршцем а даље и Батајницом, Ковином, Смедеревом.

Пружни појас је простор између железничких колосека, и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8м, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге и висини од 12м, односно 14м код далековода напона преко 220кV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз предходну сагласност „Железнице Србије“ АД, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

У заштитном пружном појасу, ширине 200м се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25м, рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење стамбених објеката (кућа и зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25м.

На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10м у односу на осу колосека железничких пруга.

У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8м, рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге, потребни су техничкиуслови „Железнице Србије“ АД.

На основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је:

-модернизација железничке пруге Е66 Београд Центар – Панчево Варош – Вршац – Државна граница, у двоколосечну, електрифицирану пругу као и

-модернизација и ревитализација са електрификацијом постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:
- поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- за израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће садити на оптималној удаљености од 1,5м,односно мин.0,8м од инсталација;
- однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама важећег Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр.46/91),а уз водотокове важећег Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр.46/91).

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр.11/2001).

Општа норма за површину зеленила је 25м²/становнику унутар насеља. Од тога, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину.

- **Јавно зеленило у регулацији улица**

Основни задатак ових зелених површина је да изолује пешачке саобраћајне површине и ткиво стамбених блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске вредности насељског урбаног пејсажа. Од укупне површине намењене простору за саобраћај, око 30% треба да је намењено зеленилу.

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формирани и у којима ширина профила то дозвољава. У уличним профилима са проширењима (углавном троугластим) могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, а шибље на 1,5м од ивице зелене траке. Растојање стабла од објеката би требало да је од 4,5-7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

Поред бициклистичких стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама.

- **Јавне парковске површине**

Паркови због своје велике површине имају највећи утицај у побољшању микроклиматских услова, а имају и изузетну улогу за одмор и рекреацију становништва. Ово су површине које композиционо чине целину у којој мрежа пешачких комуникационих стаза повезују остале елементе (пољане, платое, дечија игралишта, ..) и спољне садржаје у непосредном окружењу.

Постојећу парковску површину у најужем градском језгру (Блок 078) треба редовно одржавати, мада су скоро предузимане извесне санитарне мере. Површина му је око 13.065м² и приликом реконструкције могу се реконструисати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се

могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама-фонтаном.
По намени у оквиру парка максимално 20% површине може бити намењено пешачким комуникацијама и дозвољава се њихово повезивање са пешачком саобраћајницом према цркви, најмање 70% површине мора бити под зеленилом, а 10% осталим садржајима (мобилијар).
Један од најважнијих паркова у граду је Народна Башта (Блок 149), површине од око 134.000м² која је пре неколико година реконструисана и потребно је само редовно одржавање.
Такође, зелена површина парка „Барутана“ (Блок 133) од око 29.000м², недавно је обновљена и потребно је само редовно одржавање.
Параметри за све парковске површине су исти као и за површину у центру града.

- **Друге јавне зелене површине**

Спортско-рекреативне површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина ових површина је око 133.537м², од чега је у самом центу насеља (уз водоток Тамиша) 40.537м² где треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора. Остала је површина у насељу Котеж, око 60.000м² и Багремар око 33.000м².
Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расадnички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.
Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.
У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.
Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Тргови

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, делу уз објекте за спорт и рекреацију.

Блоковско зеленило

На просторима око објеката јавног карактера као и у блоковима отвореног типа са вишепородичним слободностојећим стамбеним/пословним објектима, треба предвидети површине за партерно зеленило које бинагласило значај отворених озелењених простора својим изгледом али и карактер самих објеката.
Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.
Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих стамбено пословних деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе.
Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.
Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.
Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расадnички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.
Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.
У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.
Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре се планира реконструкција појединих делова и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода, фекалне и атмосферске канализације.

- **Водоводна мрежа и објекти**

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Скоро све улице у централној зони имају изграђену водоводну мрежу и сви стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У оквиру грађевинског реона постоје магистрални (Ø300-Ø800), примарни (Ø150-Ø300) и дистрибутивни водоводи. У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа. У предметној зони постоје деонице водовода које су недовољног пречника и нису потпуно везана у градски прстен услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача.

Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

Услови за планирану водоводну мрежу

У деловима предметне градске зоне где је планирано становање, поставити нову мрежу водовода. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

Услови за прикључење водоводне мреже

Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.

Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.

Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне станице и др.) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

- **Канализациона мрежа и објекти**

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно стамбени и пословни карактер без значајнијих индустријских објеката тако да се испуштају искључиво санитарне отпадне воде.

Мрежа фекалне канализације која је формирана у централној зони задовољава постојећу потрошњу и пружа могућности за даље ширење мреже која ће прихватити будуће новопланиране потрошаче. У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде.
Изградњом дубоке (колекторске) атмосферске канализације у централној зони створени су услови за ширење атмосферске канализације у осталим улицама које тренутно немају изграђену кишну канализацију. Овим би престало са коришћењем упојних бунара као привременог и неадекватног решења и обезбедила би се оптимална евакуација атмосферских вода из насеља као и растерећење појединих делова постојеће мреже. Капацитети изграђених колектора су довољни да прихвате новопланирану атмосферску канализацију.
Основни предуслов за изградњу и прикључење блоковске секундарне мреже је изградња фекалног колектора дуж улица Мученичке и Кеј Радоја Дакића. Овај колектор ће прихватити отпадне воде комплетног Приобаља.

Услови за постојећу канализациону мрежу

У скоро свим улицама у централној зони је изграђена градска фекална канализација пречника Ø250-Ø300 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. Фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању, иако је грађена доста давно када су у употреби још биле керамичке цеви.
Атмосферска канализација је скромнија од фекалне и у систему поред новије мреже још увек егзистирају и зидани колектори из доба Марије Терезије. Због повољних нивелационих карактеристика терена за сада се не јављају велики проблеми приликом атмосферских падавина.
Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију постојеће мреже су идентични са правилима градње за нову мрежу. Деонице које се реконструишу, измештају или санирају би требало одвојити постојећим или новим шахтовима (узводни и низводни крај) у односу на део трасе који се не реконструише. Трасе водити испод коловоза осим ако је ширина уличног профила довољна за постављање трасе у зеленом појасу чиме би се избегло рушење саобраћајнице. Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.
Неопходно је изместити делове трасе који падају ван градских парцела то јест нису на земљишту јавне намене и вратити трасе у новопланиране регулације улице.

Услови за планирану канализациону мрежу

Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима, тј. остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.
Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.
Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.
Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.
Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (Ø160) али не веће од 80 метара.
Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.
Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техно-економску анализу.

Условиза прикључење канализационе мреже

Прикључење објеката на уличну мрежу градскеканализацијеизвршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључкак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.
У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и

постројења

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

- **Водопривредни услови**

Пошто у предметној зони нема хидротехничких објеката у надлежности водопривредног предузећа, дати су стандардни услови о квалитету отпадних вода ради заштите основног реципијента (речни ток). Услови су приложени у документационој основи.

За потребе коришћења обновљивих извора енергије, дозвољено је бушење бунара у систему геотермалних вода.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона иКДС инфраструктура

- **Електроенергетска мрежа и постројења**

Део Града Панчева обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица „Панчево 3“ 110/20/10kV/кV и „Панчево 4“ 110/20/35kV/кV и „Пристаниште“ 35/10кV/кV, те се овај део града напаја из система трансформаторских станица 110/20кV-тног напонског нивоа и ТС 35/10кV, с обзиром да се још није у потпуности прешло на систем 110/20кV. Све новије дистрибутивне трансформаторске станице као и средњенапонска мрежа рађена је за напон 20кV.

У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/04кV и 10/04кV.

Према концепцији дугорочног развоја средњенапонске мреже на територији коју покрива „ЕД Панчево“ до 2020. године се предвиђа укидање 35kV и 10kV напонског нивоа и прелазак на 20kV напонски ниво.

Потребно је испланирати и изградити електроенергетску инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску града Панчева, с обзиром на то да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Алтернативни извори енергије који ћеслужити за сопствену потрошњу,као што су појединачни ветрогенератори (стуб на који се поставља ветрогенератор, градити као слободно-стојећи) и соларни панели, градити у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и у складу са заштитом околине.

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Планира се реконструкција постојеће 10кV кабловске и ваздушне мреже у 20кV мрежу, кабловски или ваздушно(постојеће коридоре за 35кV и 10кV мрежу задржати и предвидети њихову реконструкцију за 20кV напонски ниво).

Услови за планирану електроенергетску мрежу

Коридор за напојни 110kV вод, за будућу ТС “Панчево 5“ 110/20kV/kV. Напајање се може извести надземно(двоструким далеководом 110kV), или подземно(двоструким кабловским водом 110kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

Према нацрту Регионалног просторног плана Аутономне Покрајине Војводине из 2011.године, напајање-прикључак ТС“ Панчево 5“ планиран је надземним водом од вода „Панчево 2“ – „Панчево 3“ (двоструки),упоредо са изградњом нове ТС 110/20 kV „Панчево 5“ (траса није позната па није на графичком прилогу).

Анализом ситуације на терену, за напајање ове планиране ТС 110/20kV „Панчево 5“, дата је и могућност подземног напајања, трасом која је дата на графичком прилогу(од ТС 110/20kV „Панчево 4“).

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110kV вода, којим ће бити одређена траса, услови и правила грађења за 110kV вод за напајање планиране ТС 110/20kV „Панчево 5“.

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима.

Планирана је изградња два 20кV коридора од „Панчево 4“ 110/20/35кV, један ка ДОО „Черњев“ и један ка ДОО „Клупко“.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно-кабловски или ваздушно.

Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

Основна правила грађења за електроенергетску инфраструктуру за подручје обухвата Плана су:

- високонапонскамрежа (110kV) се може градити надземно, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно; око надземних 110kV далековода обезбедити коридор 25m са обе стране од осе далековода;
- око надземних далековода 20kV и 35kV коридор је 20m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са:
  - „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kVдо 400kV“ ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ"18/92);
  - „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V“("Службени лист СФРЈ", бр. 4/74);
  - „Правилником о техничким нормативима за уземљење електроенергетског постројења називног напона изнад 1000V“"Службени лист СРЈ", бр. 61/95);
  - Законом о планирању и изградњи („ СЛ. Гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12);
  - Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09) са припадајућим правилницима;
  - „SRPS N.C0.105 – Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења“ ("Службени гласник РС", бр. 68/86);
  -„SRPS N.C0.105 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од опасности“ као и
  -„SRPS N.C0.105 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од сметњи("Службени гласник РС", бр. 68/86);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40m, у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0m, а минимална висина најнижих проводника 7,0m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0m, а минимална висина најнижих проводника 12,0m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- надземни електроенергетски водови постављају се на стубове,стубови се постављају на јавнимповршинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника;
- подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и темепратуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, пруга, колских пролаза и др.

- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10кV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;
- приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама, придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1КV, 10КV, 20КV, 35КV;
- заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката, у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр.11/96).

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно), или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски, или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

За планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.

Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања.За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу горе наведеног планирано је:

-Изградња трансформаторске станице „Панчево 5“ 110/20kV са одговарајућим 20kV расплетом везаним за њих;

-Коридори за напојне 110kV водове, за будуће ТС 110/20kV/kV. Напајање се може извести надземно(двоструким далеководом 110 kV), или подземно(двоструким кабловским водом 110 kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4kV/kV са одговарајућим коридором 20КV и 0,4КV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката,(за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично). Напајање трансформаторских станица изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

Трансформаторске станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20kV напонском нивоу.

За трансформаторске станице типа 2x630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m^2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

За трансформаторске станице типа 1x630kVA предвидети простор минималне површине 22 m^2, правоугаоног облика минималних димензија 4mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију, мимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката

Комплекс трансформаторских станица110/20kV:

- Мин. парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења треба да буде око мин. 70x70m;
- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: сендвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серклажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом. Фасаду извести у "natur" бетону и "robau" опеци. Кровна конструкција је дрвена, а кров кос, нагиб крова 30-35^0. Кровни покривач – цреп;
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити и са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће;
- Обезбедити колски прилаз објекту мин. ширине 5.0m са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз;
- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу;
- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.;
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити;
- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Мин. висина ограде је око 2,0m.

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV:

- У компактним градским блоковима ТС 20/0,4kV могу се поставити у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока и на јавној површини. У оквиру блока ТС 20/0,4kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4kV може бити монтажни или зидани.
- У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4kV могу се поставити у оквиру објекта,у зеленим површинама и на површинама за паркирање и на јавној површини. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
- У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4kV могу да се граде у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4kV. Приземна ТС 20/0,4kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У зонама привредне делатности ТС 20/0,4kV могу се поставити у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4kV. Приземни ТС 20/0,4кV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
- У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4kV се не ограђује и нема заштитну зону.
- Ниво буке који емитује ТС 20/0,4kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40db дању и 35db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5м.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора, у колико не постоји сагласност, минимална удаљеност ТС од других објеката треба да буде 3,0m .
- Уколико се објекат ТС 20/0,4kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4kV, , у колико не постоји ова сагласност, минимална удаљеност ТС од других објеката треба да буде 3,0m .

- Уколико се ТС 20/0,4kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.

- До ТС 20/0,4kV, односно између постојећих ТС 20/0,4kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1kV и 20kV.
- Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4kV и електроенергетских објеката 1kV и 20kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.

Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали) сем у новим реконструисаним улицама. Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.
Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.
У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове.
У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже.
За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
Напајање јавног осветљења кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светиљкама и светлосним извором.
Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

- **Телекомуникациона мрежа и објекти**

Веза телекомуникационог центра у Панчеву са осталим центрима у земљи изведена је у дигиталној технологији. Положени су оптички каблови у правцу Београда, Вршца, Зрењанина и Ковина. Каблови у главној и дистрибутивној мрежи су подземни, а у разводној мрежи подземни или ваздушни. У главној мрежи у центру града, тамо где има ТТ канализације, каблови су положени у цеви кабловске канализације.
Из ТКЦ-а Панчева постоје радио-релејни коридори у следећим правцима: Алибунар, Ковин, Вршац, Ковачица и Качарево, који су још увек и функцији и представљају резервну везу у телекомуникацијама.
Изграђени су истурени степени са дигиталним централама у "Пошти-6" (стара пошта), Стрелишту, Старом Тамишу,Војловици 1 и 2, Миси 1 и 2, Скробари, Јужној зони, а планирана је изградња у насељу Тесла и Нови свет.
За делове града Панчева у којима нису изграђене ТТ мреже, или је стара неквалитетна и није у складу са распоредом домаћинстава, друштвених и приватних субјеката, са малим резервама, и са великим бројем двојничких прикључака, створена је потреба за разграничењем постојећих каблова и раздвајање двојничких прикључака.
У том смислу треба радити на проширењу и модернизацији свих видова телекомуникационе инфраструктуре,као што је и побољшање квалитета мреже изградњом оптичких каблова између централе и истурених центара(МСАН-ова), и великих корисника.

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за постојеће и планиране објекте на датом подручју.

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница (капацитети ТК канализације и ТК мреже прилагодиће се будућим потребама повезивања на мрежу планираних објеката у овој зони).
Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице (за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).
Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.
У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови.
Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба).
Минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству, за правна лица је два прикључка по локалу.
Од самостојећег ормарића (који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта.
Каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица.
У деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима.
Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака.
На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви, због оптичких каблова.
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
-ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница,
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m,
-при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10кV најмање растојање мора бити 0,5m и 1,0m за каблове напона преко 10кV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5m, а угао укрштања око 90°,
-при укрштању телекомуникациног кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3m,
-при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

Услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:
Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима,
- за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања:

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)
гасоводи средњег и ниског притиска	0,4	0,4
електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава.
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

Према потреби, даје се могућност изградње (постављања) телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким кабловима, према условима надлежног предузећа за телекомуникације.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

- **КДС мрежа и објекти**

На територији Града једино је у Панчеву урађен кабловски дистрибутивни систем у насељу "Содара", "Котеж1", "Котеж 2" и у ужем центру града. Према савременим техничким стандардима, КДС је вишенаменски широкопојасни телекомуникациони систем намењен, како дистрибуцији РА, ТВ сигнала, тако и широкопојасни двосмерних сервиса корисницима.

Услови за постојећу КДС мрежу

Интерес Града Панчева је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре.
Пун смисао КДС Града Панчева добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Услови за новопланирану КДС мрежу

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно.
КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места, КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији.

Услови за прикључење КДС мреже

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике Панчева, за наредни плански период који обухвата ГУП па самим тим и ову целину је детаљно разрађена Студијом топлификације и гасификације Панчева (израђена 2004. год.).
Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: мазут, лож уље (производ Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште,

ГРЧ). Осим централизованих система снабдевања енергентом, појединачна ложишта могу користити енергенте који им економски највише одговарају, водећи рачуна о заштити животне средине.
Осим ових енергената, дозвољено је коришћење и обновљивих извора енергије.
Техноекономском анализом у Студији, извршени су обрачуни за сва три могућа типа горива. На основу добијених резултата природни гас је као најекономичнији и најеколошкији, усвојен као основно гориво за производњу топлотне енергије у Панчеву.
На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом из два централизована система: топлификационог и гасификационог.
У обухвату плана егзистирају две основне групације потрошача топлотне енергије и енергената и то:

- потрошња топлотне енергије и енергената за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања, искључиво у зимском периоду (део ових потрошача у летњем периоду користи санитарну топлу воду);
- потрошња топлотне енергије и енргената за потребе привреде (грејање и технологија), потрошња читаве године.

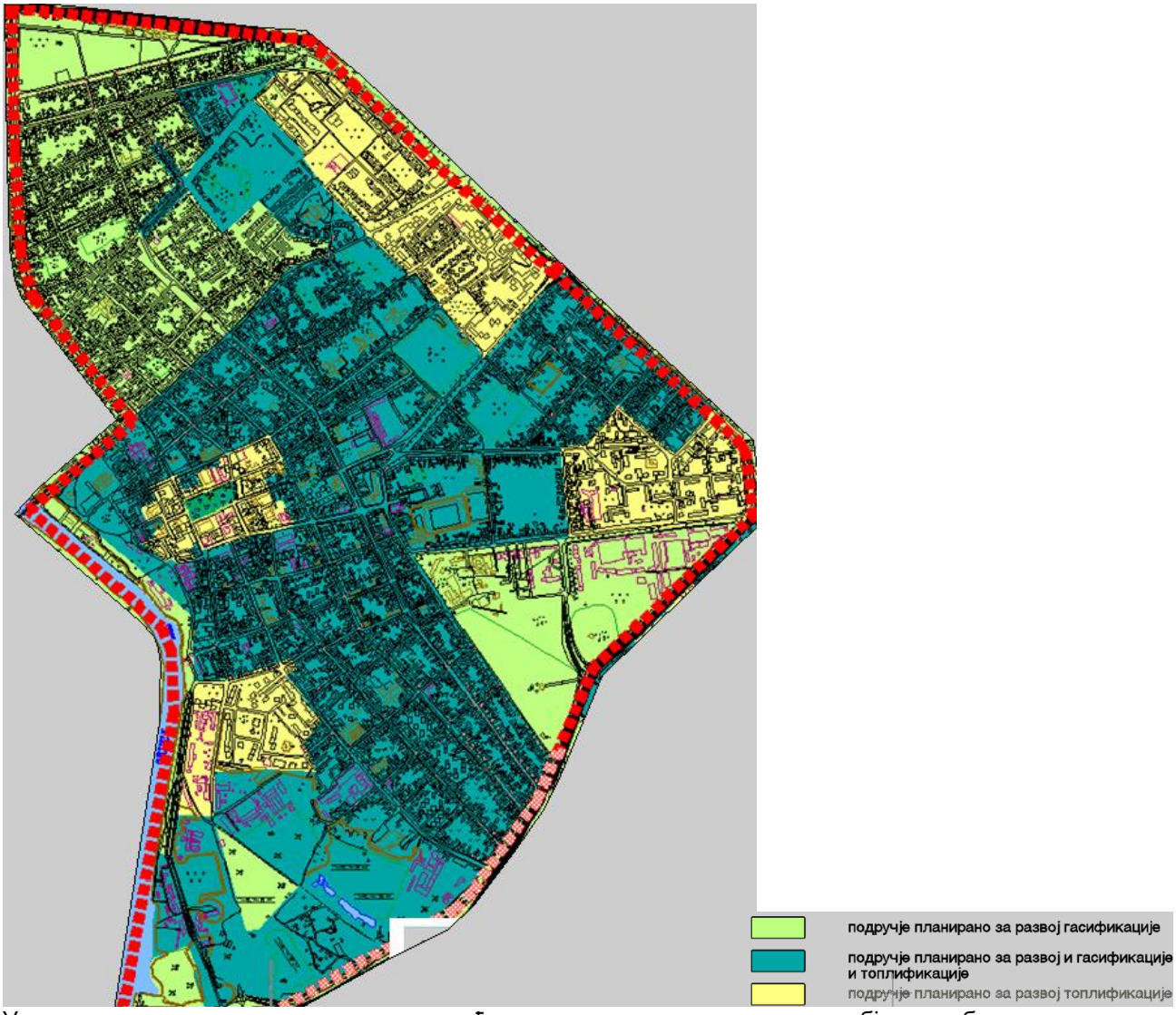
Потрошачи који нису прикључени на један од ових система снабдевају се енергијом потребном за грејање путем индивидуалних ложишта.
Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине у Панчеву. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

- Организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво уз укрупњавање капацитета постојећих котларница и гашење мањих дотрајалих и нерентабилних котларница. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала супституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилагађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима.Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента.
- Гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката избор система (гасификација или топлификација) на који ће се прикључити а све у зависности од техничких могућности и економске оправданости.
- Строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

У графичком прилогу су дате орјентационе зоне које би биле предвиђене за топлификацију а које за гасификацију односно мешовито гасификација и топлификација. Критеријум за одабир подручја је искључиво густина топлотног оптерећења. Изузетно зоне се могу мењати у зависности од топлотног оптерећења.
Подручје овог дела Панчева је територија ограничена полупрстеном железничке пруге у граду и реком Тамиш. Подручје је подељено на 3 зоне у коме је могућа:

1. Гасификација
2. Гасификација и топлификација
3. Топлификација

Подела на зоне (гасификација, гасификација/топлификација, топлификација)-шематски приказ



У разматраном планском периоду градиће се прикључци за конкретне објекте у блоковима где су термоенергетске потребе покривене у целости а у осталим деловима града где су делимично покривене термоенергетске потребе, односно где постоји могућност снабдевања енергијом из гасоводног или вреловодног система опредељење ће се извршити у моменту изградње имајући у виду техничке, економске, правне и еколошке аспекте. Уз уважавање ових аспеката, изузетно је могуће изменити зоне које су дате на слици 1.

- **Топловодна мрежа и постројења**

На предметном подручју егзистира топлана Содара. Топлана Котеж физички није у обухвату плана али све своје постојеће капацитете усмерава на делове Котеж 2 и Котеж 1 и даље за насеље Стрелиште.

Према врсти објеката концепт топлификације предвиђа следеће објекте за прикључење на систем:

- Колективне стамбено-пословне објекте са инсталацијама централног грејања
- Јавне објекте са и без инсталација централног грејања
- Димензионисањем топлификационог ситема остављена је могућност прикључења 50% индивидуалних објеката
- Колективни стамбени објекти без инсталација централног грејања

Топлификационо подручје ТО Котеж

Уградња новог котла снаге 35MWи котла или когенеративног гасног мотора снаге 5MW.

Доградња димњака до потребне висине за неометано коришћење и алтернативног горива.

Замена дотрајалих котлова 2x23,3MW, котловима од 25MW. Укупна инсталисана снага топлане са новим енергетским изворима износиће 90MW.

Стварање услова за коришћење алтернативних извора енергије (сунце, геотермални извори енергије, биомаса ...).

Снага топлане треба да износи:

		Временски периоди у зависностиод динамике ЈКП Грејање			
Конзум	Q_K [MW]	67	77	94	113
Потребна снага топлотног извора	Q_K [MW]	52,8	61,6	75,2	90,4
Инсталисана снага у извору	Q_K [MW]	53,6	90	90	90

* повећање топлотног конзума планирано са око 4% годишње

Топлификационо подручје ТО Содара

1. Прикључење козума постојећих градских четврти у непосредној близини насеља Содара, на ТО Содару
2. Прикључење новопланираног стамбено-пословног комплекса на подручју "Малог Рита" (само уколико постоје резерве у ТО СОДАРА)
3. Доградња димњака до потребне висине за неометано коришћење и алтернативног горива
4. Због дотрајалости котлова,потребна је брза замена и уградња нових котлова, снаге 3x20MW
5. Изградња дистрибутивна мреже за „гашење“ котларнице Карађорђева 13

Снага топлане треба да износи:

		Временски периоди у зависностиод динамике ЈКП Грејање			
"Мали рит“	Q_K [MW]	5	17	32	50
Центар (док је на Содари)	Q_K [MW]	15	25		
Насеље Содара	Q_K [MW]	10	11	12	13
Улица М. Горког и околина	Q_K [MW]	1	3	5	7
Конзум	Q_K [MW]	31	56	49	70
Потребна снага топлотног извора	Q_K [MW]	24.8	44.8	39.2	56
Инсталисана снага у извору	Q_K [MW]	41	60	60	60

Топлификационо подручје проширења ТО СОДАРА/нова топлана

Проширењем ТО СОДАРА / нова топлана, ће повећати капацитет система ЈКП“Грејање“ за 2x20MW. На основу потребне снаге топлотног извора, а према динамици прикључења конзума, снага топлане треба да износи:

		Временски периоди у зависностиод динамике ЈКП Грејање		
Конзум (Центар)	Q_K [MW]	25	35	45
Потребна снага топлотног извора	Q_K [MW]	20	28	36
Инсталисана снага у извору	Q_K [MW]	40	40	40

У графичком прилогу шематски је приказана локација нове ТО ЦЕНТАР која је предвиђена Студијом топлификације и гасификације Панчева и ГП Панчева. Ова локација има могућност преиспитивања у зависности од развоја подручја ужег центра.

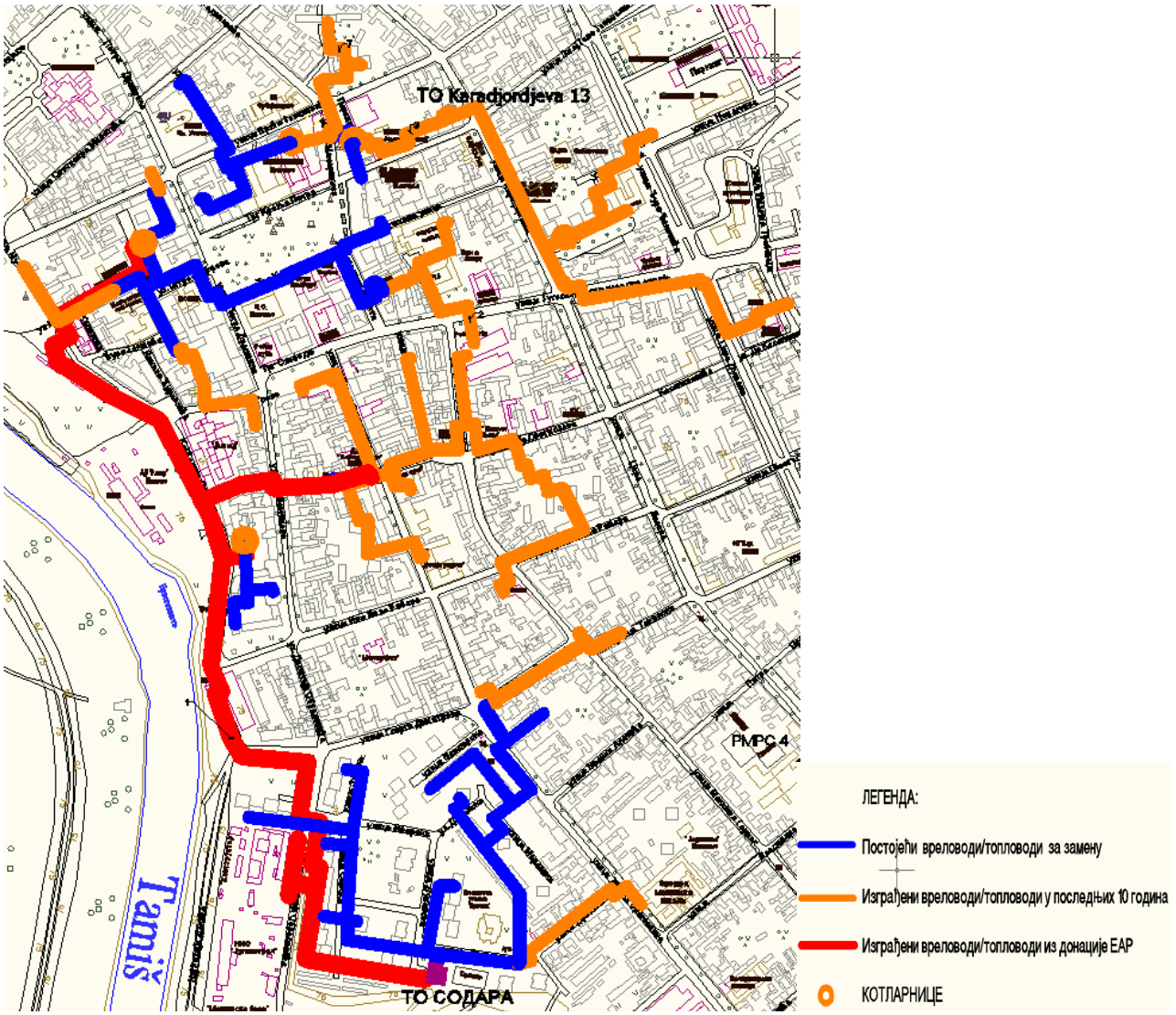
Уколико се укаже потреба за изменом концепције топлификације потребно је редефинисати и студију топлификације и гасификације. Ово се пре свега односи на измене топлотног конзума и намене површина у најужем градском језгру.

С обзиром да се ова локација налази у близини старог језгра Панчева које представља посебан интерес града у пројекту „Старо Панчево“ а истовремено се налази у зони археолошког налазишта, могуће је (ако се Студијом топлификације и гасификације утврди да је основано) измештање ТО ЦЕНТАР на други локацију.За њено измештање овим планом је резервисана локација означена као „комуналне делатности“ непосредно уз постојећу ТО СОДАРА.

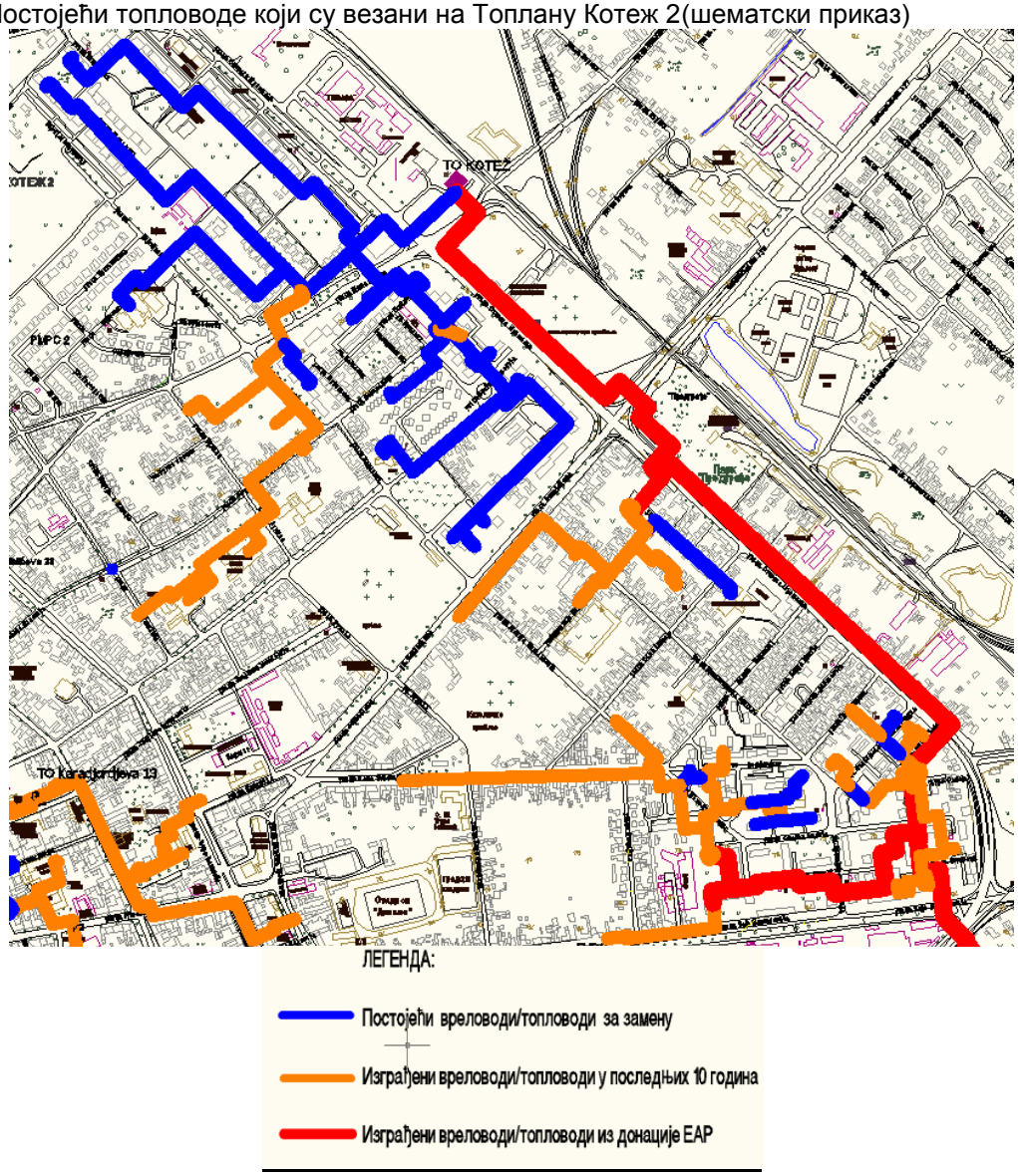
- **Услови за постојећу топловодну мрежу**

Систем даљинског грејања Панчева је формиран из два „острвска“ независна реонских система који су се развијали око топлана Котеж 2 и Содара и пратили су развој насеља.

Постојећи топловоди који су везани на Топлану Содара и котларнице које су у функцији исте(шематски приказ)


TO Karadjordjeva 13
PMPC 4
Tamiš
TO СОДАРА
ЛЕГЕНДА:
Постојећи вреловоди/топловоди за замену
Изграђени вреловоди/топловоди у последњих 10 година
Изграђени вреловоди/топловоди из донације ЕАР
КОТЛАРНИЦЕ

Слика 3. Постојећи топловоде који су везани на Топлану Котеж 2(шематски приказ)

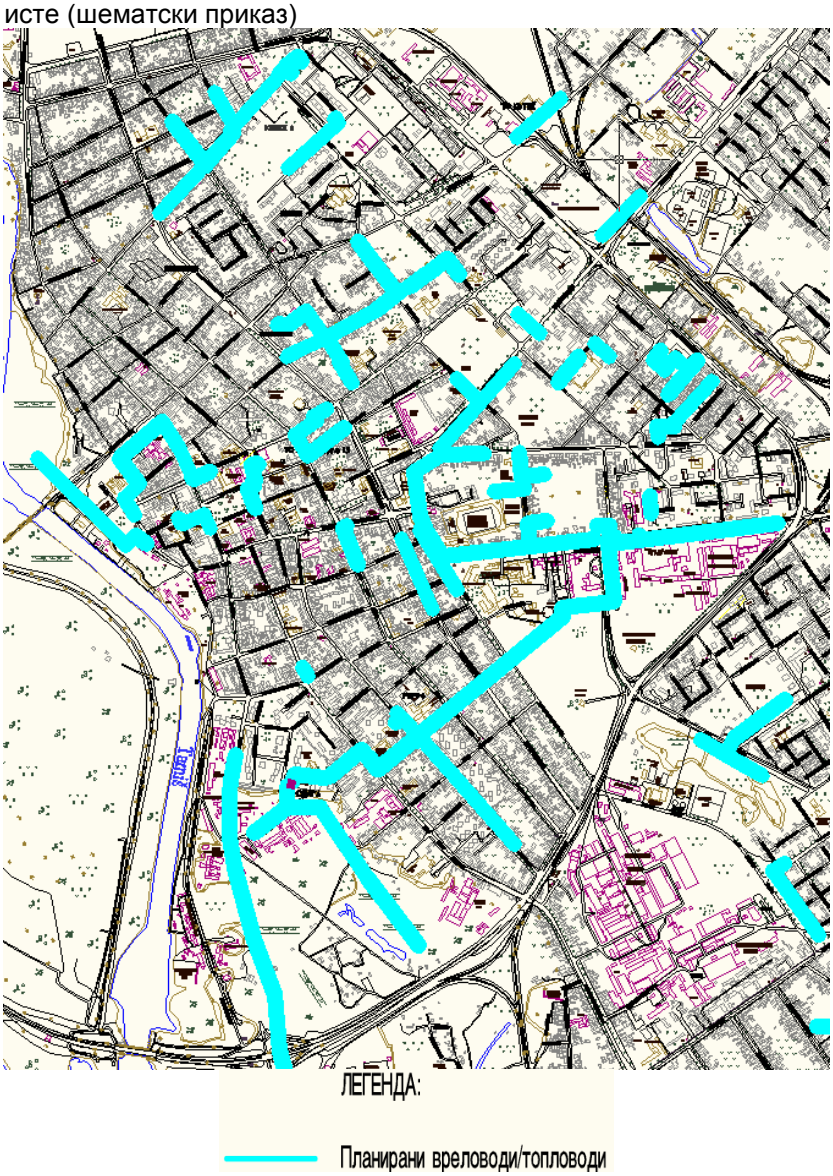


Највећи део постојеће топловодне мреже у систему ЈКП „Грејање“ је изграђен у последњих 10 година.У зависности од стања мреже одредиће се и приоритети за реконструкцију исте. Динамику и начин реконструкције одредиће инвеститор/власник мреже.

- **Услови за планирану топловодну мрежу**

Нови топловоди ће се изградити на основу захтева потрошача и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица или у јавним површинама унутар блокова.
Топловоди који се планирају изградити, дефинисани су оквирно на слици 4, у зонама које су предвиђене за топлификацију и гасификацију или саму топлификацију.У случају да дистрибутер има захтеве за проширење топловодне мреже а трасе нису дефинисане овим планом, њихово постављање ће бити дефинисано на основу техничких могућности, постојећег стања инфраструктуре зоне предвиђене за топлификацију.За нове улице трасе ће бити дефинисане попречним профилима датим у плану.
Осим изградње дистрибутивних топловода, планира се и изградња врeловодног полупрстена од шахта бр.8 у ул. Милоша Обреновића до ТО Содара, којим ће се обезбедити сигурност и континуитет у снабдевању и касније повезивање са системом за коришћење енергије из Јужне индустријске зоне. Због значаја и великог капацитета као и приликом пројектовања и извођења овог врeловода, неопходно је узети у обзир ширину уличног профила у улицама кроз које врeловод пролази и постојеће и планиране инсталације.
Прикључење нових топловода на систем вршиће дистрибутер.

Слика 4. Планирани топловоди/вреловоди који ће се везати на топлане Содара и Котеж 2 котларнице које су у функцији исте (шематски приказ)



- **Услови за прикључење топловодне мреже**

Инвеститор, који планира изградњу и прикључење новог односно постојећег објекта - топлотних уређаја на топловодну мрежу, односно измену на већ прикљученој топлотној опреми, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада, дужан је да од дистрибутера прибави потребну документацију.

Документација треба да садржи све потребне техничке услове и упутства за израду потребне пројектне документације (место и начин прикључења, услове и начин изградње прикључног топловода, топлотне подстанице и унутрашњих инвеститорових инсталација и опреме ...)

- **Услови за реконструкцију/изградњу топловодних објеката и постројења**

Анализом конзума у централном градском језгру дефинисаће се потреба за новим топлотним извором као и његова тачна локација.

У непосредном окружење ТО СОДАРА одређена је зона за комуналне делатности за изградњу неопходне инфраструктуре и објеката за сигурно функционисање постојеће топлане као и за изградњу нове топлане која би са ТО СОДАРА представљала функционалну целину.

Котларница

Под појмом котларнице подразумева се топловодно енергетско постројење – котларница изведена као самостални објекат, контејнер котларница и котларница у објекту корисника. Служе за производњу топлотне енергије – топле воде до 110^{o}C или паре надпритиска до 0,5 бар-а. Као гориво за потребе котларница користи се гасовито, течно и чврсто гориво.

Препумпна станица (ППС)

Објекти ППС се могу градити зависно од потреба на магистралним топловодима,топловодима, блоковским топловодима и топловодним прикључцима. ППС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземно у шахтовима и коморама, и могу се сместити у просторима бивших котларница претворених у предајне и препумпне станице.

У блоковима се могу градити:

- у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ППС може да се гради као подземни или надземни објекат.

Предајна станица (ПС)

ПС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземни у оквиру објекта и могу се сместити у просторијама бивших котларница претворених у предајне станице.

Топловод

- Топловод извести предизолованим цевима са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топловода предизолованим цевима. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
- Пројектом предвидети одзрачивање и пражњење топловода.
- Топлотно ширење воде и одржавање притиска предвидети у топлани.
- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топловода и исту решити помоћу "Л", "З" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

Топловодна мрежа може да се постави подземно (каналски, предизоловане и цеви заливене изолационом масом) и надземно. Трасу топловода треба одабрати тако да она испуњава оптималне техничке и економске услове.

Траса топловодне мреже (ТО) се поставља у регулационом појасу саобраћајнице и то у зеленом (ивичном или средњем појасу) или у тротоару исте.

Уколико ови простори не постоје или су физички попуњени другим инфраструктурним водовима или њиховим заштитним зонама ТО се поставља испод коловоза.

ТО је могуће поставити ван регулационог појаса саобраћајнице и то у заштитном зеленилу дуж саобраћајнице и изузетно кроз приватне парцеле уколико постоји сагласност власника исте.

Растојања трасе дистрибутивног ТО-а до темеља објекта мора бити најмање 2,0м или 1,0м од прикључне мреже (мерено од ближе цеви), како би се избегло слегање делова објекта поред кога пролази топловод.

Заштитни слој земље изнад цеви износи мин. 0,6м. Изузетно надслој може бити и 0,4м под условом да се предузму додатне мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању ТО-а са:

– железничким пругама износи 1,5м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага,

– путевима и улицама износи 0,6м изнад горње заштитне плоче или горње површине заштитног слоја песка безканално постављеног топловода,

– енергетским кабловима 110kV – растојање доње коте кабла и горње коте цеви топловода треба да износи 0,9м.

Код попречног постављања топловодних цеви испод саобраћајница, важе следећа правила:

– саобраћајница и топловодна инсталација укрштају се под правим углом, односно у распону од 80÷1000;

– на местима проласка топловодне мреже испод аутопута, градских магистрала, железничких пруга и на местима где посебни услови захтевају, цеви положити у армирано бетонске проходне канале или их провући кроз челичне заштитне цеви са ревизиним окнима на оба краја. На цевоводу уградити преградне органе, са обе стране.

– дубина полагања преизолованог цевовода испод саобраћајнице је у зависности од одговарајућег саобраћајног оптерећења и дозвољеног притиска на горњу површину пластичног омотача цевовода. Ако су напони прекорачени, мора се вршити одговарајућа заштита.

Деонице прикључног топловода од примарне топловодне мреже до корисничке топлотне подстанице спроводиће се директно израдом техничке документације и пријавом радова.

Шахт

Уколико је пројектном документацијом предвиђена изградња шахтова извести их тако да буду:

- од ливеног армираног бетона или армирано бетонски са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом,

- најмањи отвор шахта треба да је 600x600мм или Ø600, а коначна димензија се одређује у зависности од избора опреме која се уграђује,
- у шахту морају бити постављени вентили за затварње прикључног топловода и вентили за пражњење, а на повратним гранама вентил за балансирање појединих грана топловода. Предвидети правилно одзрачивање топловода.

Успоне, односно падове цевовода топловодне мреже прилагодити терену и графички дефинисати.

Термо-енергетс0ка мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Котларнице, Топловод …	Према условима ЈКП „Грејање“	За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр.10/90). Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани и биће објављени а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим..

Гасоводна мрежа и постројења

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј. може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће опредељивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних система се не може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области.

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника (куће). То у постојећим условима значи:

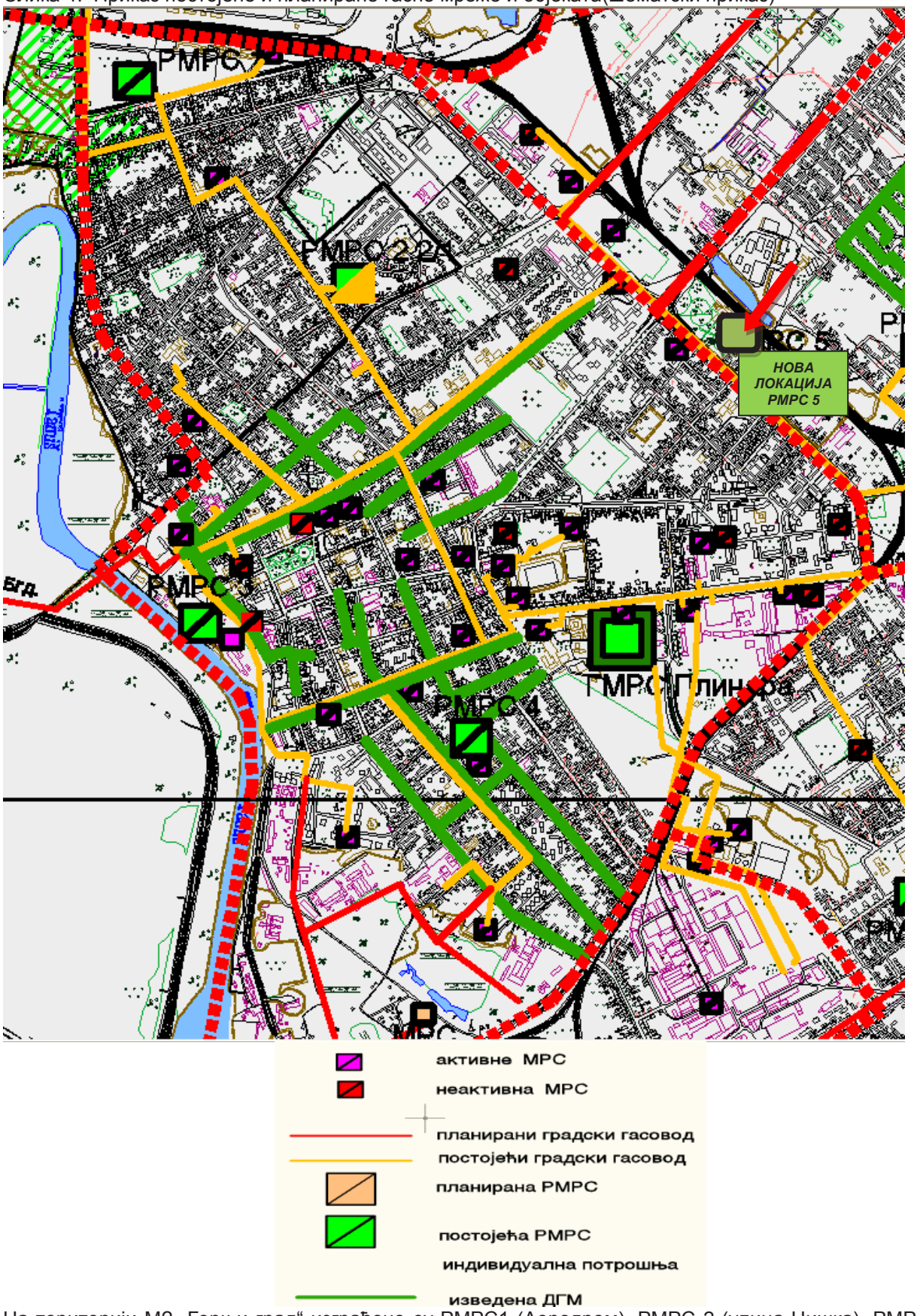
- на подручју МЗ Центар гасификовало би се цца. 55-60%,
- на подручју МЗ Тесла цца. 15-20% и
- на подручју МЗ Горњи град цца. 45-50%. Ова месна заједница је потпуно гасификована и скоро да нема потребе за проширењем ДГМ.

Анализирајући изграђену разводну гасоводну мрежу (3-6 бар), локације постојећих РМРС, као и изграђене дистрибутивне гасоводне мреже, гасификацију у широкој потрошњи на предметној територији би требало изводити на следећи начин:

- да се на подручјима МЗ „Тесла“ и делу МЗ „Центар“ изврши гасификација домаћинстава
- МЗ Горњи град ће се комплетно гасифицирати осим у деловима који гравитирају топлани Котеж 2
- Такође, анализирајући изграђени гасоводни систем и његове моменталне неискоришћене капацитете, као и еколошки и економски аспект проблема, потпуно је рационално и технички оправдано да се све котларнице, које користе неки други енергент, конвертују на гас. Од овога би се изузеле котларнице у најужем градском језгру (МЗ Центар), које би се налазиле у систему топлификације и за које углавном не постоје технички услови за конверзију на гас јер су просторије у којима се налазе укопане, са проблематичном вентилацијом и захтевале би велика материјална средства да се грађевински прилагоде постојећој техничкој регулативи

(*Проблем ових котларница може се решити једним централизованим извором топлотне енергије, чиме би се све постојеће котларнице на овом систему могле укинути.)

Слика 4. Приказ постојеће и планиране гасне мреже и објеката(шематски приказ)



На територији МЗ „Горњи град“ изграђене су РМРС1 (Аеродром), РМРС 2 (улица Нишка), РМРС 3 и РМРС 4 као и ГМРС Плинара. На РМРС 2 прикључен је мали број потрошача у насељу Милорадовић и не планира се проширење ДГМ које није у „систему“ са ДГМ у окружењу.

Планира се изградња РМРС 2/1. Локација РМРС 2/1 је дефинисанау графичком прилогу.

Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојећа мрежа гасних инсталација (ДГМ и градски гасовод) се задржава. У случају да ДГМ или градски гасовод пролазе испод планираних објеката потребно их је изместити о трошку инвеститора. У улицама где ДГМ није прикључена на систем ЈП „Србијагас“ (улице Б. Јовановић, П. Прерадовића, Филипа Вишњића, Немањина, Змај Јовина,...) потребно је пре прикључења исту проверити, утврдити недостатке, привести намени, и након испитивања прикључити на систем.

Од четири изграђене МРС само је једна (РМРС2) изграђена за излазни притисак од 100мбар, према Идејном пројекту, док су све остале рађене према савременијим техничким решењима у домену употребе материјала у дистрибутивним гасоводним мрежама, те је њихов излазни притисак 2 бар. Обзиром да се ради о полиетиленским дистрибутивним гасоводним мрежама, максимални радни притисак се може повећати и до 4 бар.

Услови за планирану гасоводну мрежу

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојећа стања остале инфраструктуре као и сагледавање будућег коришћења подручја трасе.

Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

Дистрибутивну мрежу пројектовати и градити према признатим правилима технике и према законској регулативи.

Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (ДГМ) или секундарни гасоводни систем (градски гасовод), мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

Услови за прикључење гасне мреже

Пројектно техничка документација подлеже контроли усаглашености са издатим Решењем о одобрењу за прикључење ЈП „Србијагас“.

Гасни прикључак не полаже се испод зграде и других објеката високоградње и нискоградње (шахтови, и слично). У изузетним случајевима, гасни прикључак поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Пречници гасног прикључка димензионишу се према минималном радном притиску у мрежи, са којим се спаја кућни гасни прикључак.

Цевоводи гасног прикључка воде се право и најкраћим путем од дистрибутивног гасовода до зграде, а у складу са документацијом.

Цевоводи се воде тако да полагање прикључног гасовода буде несметано и да траса остане трајно приступачна.

Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

У предметном подручју егзистирају активне и неактивне МРС које су прикључене на градски гасовод. Статус неактивних МРС зависиће од потреба објеката за који су изграђене и услова надлежног дистрибутера. Нове МРС ће се градити за објекте који се планирају гасифицирати.

Постојеће РМРС по потреби реконструисати и капацитет ускладити са стварним и планираним потребама. МРС које су прикључене на градски гасовод реконструисати ако се укаже потреба.

Притисак преко 16 бар (гасовод ГРЧ – ГМРС Плинара)

- У зони експлоатационог појаса гасовода, забрањено је садити биље чији корени досежу дубину већу од 1m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m.
- У експлоатационом појасу се не смеју постављати објекти или грађевинска постројења за време експлоатације гасовода.
- Употреба простора и експлоатационог појаса за паркирање возила је дозвољена искључиво уз сагласност власника гасовода.
- У заштитном појасу насељених зграда, по 30m на обе стране од осе изграђеног или урбанистичким актима планираног гасовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

Ако гасовод пролази близу других објеката или је паралелан с тим објектима, одстојање не сме бити:

- мање од 5m од регионалних и локалних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;

- мање од 10m од магистралних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 20m од железничке пруге, рачунајући од границе пружног појаса;
- мање од 30m од надземних делова гасовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 15m од индустријских колосека, рачунајући од осе крајњег колосека;
- мање од 50cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;
- мање од 10m од регулисаног водотока или канала рачунајући од ножице насипа.

Општи услови за изградњу гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак до 16 бар у којима се транспортују гасови према SRPS H.F1.001.

Препоручена минимална дозвољена растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска и других подземних инсталација износе**:**

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,3 м	0,8 м
- водовод, канализација	0,3 м	0,5 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,3 м	0,5 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	НЕ	0,3 м
- топловод:	0,3 м	0,7 м
- високо зеленило	-	1,0 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60^{o} и 90^{o}. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

Гасовод ниског притиска се води подзмено и надземно. Када се гасовод води подземно, дубина полагања гасовода је 0,6-1,0м од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8м. Изузетно је дозвољена дубина 0,5м код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	укрштање	паралелно вођење
- други гасовод	0,2 м	0,3 м
- водовод, канализација	0,5 м	1,0 м
- ниско и високо-напонски електро каблови	0,5 м	0,5 м
- телефонски каблови	0,5 м	1,0 м
- технолошка канализација	0,5 м	1,0 м
- бетонски шахтови и канали	0,5 м	1,0 м
- железничка пруга и индустријски колосек	1,5 м	5,0 м
- топловод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура ПЕ цеви не буде изнад 20^{o}C		
- високо зеленило	-	1,5 м
- темељ грађевинских објеката	-	1,0 м
- локални путеви и улице	1,0 м	0,5 м
- магистрални и регионални путеви	1,3 м	1,0 м
- бензинске пумпе	-	5,0 м

Приликом изградње објеката ЈП СРБИЈАГАС-а потребно је обратити пажњу на заштићена природна добра на територији града. Такође, приликом планирања, пројектовања и изградње ових објеката, водити рачуна о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљиште, итд.) и предузимању одговарајућих мера за санирање негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

Изузетно уколико другачије није могуће, могуће је поставити ДГМ испод коловоза уколико је то неопходно због недовољне ширине регулације и постојеће инфраструктуре.Том приликом неопходно је испоштовати све неопходне мере заштите гасовода.

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити од надлежног дистрибутера гаса.

ГМРС/РМРС/МРС
Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у:

1) блоковима индивидуалних становања (на грађевинској парцели и на јавној површини),
2) мешовитим градским блоковима (на слободном простору унутар блока и у зеленим површинама),
3) зонама привредне делатности (на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама.

РМРС/МРС мора се изградити према важећим законским прописима. и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра.
Уколико се објекат ГМРС/РМРС/ МРС гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају, у складу са техничким нормативима прописаним за ову област.

Нове трасе гасне и топловодне инфраструктуре поставиће се у коридорима који су предвиђени попречним профилима али само у случају формирања нових улица или комплетне реконструкције постојећих. У већ формираним улицама испоштовати уличне профиле уколико постојеће инсталације и планиране инсталације то дозвољавају. Приликом постављања термоенергетске инфраструктуре водити рачуна о минималним растојањима између инфраструктурних система.

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености и грађевинског земљишта за издавање дозволе

Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, елекртичну енергију и телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу.
До реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности

Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања.
На територији града Панчеваналазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као изузетан или велики значај, док известан број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.
Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојене су следеће просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите:

А) Археолошка налазишта
Б) Знаменита места
Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином
Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти
Е) Околина, природна и изграђена

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентиране карактеристике-специфичност) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења на основу којих је утврђено споменичко својство.
Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

Објекти и локалитети од културно-историјског значаја раде се искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
Амбијентална целина од урбанистичког значаја је идентична са амбијенталном целином од културно-историјског значаја која је под заштитуом државе за коју је надлежна институција Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

- **Археолошки услови и мере заштите**

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације: Целина 1 – Шири центар.
Посматрајући распоред локалитета на Целина 1 – Шири центар.може се издвојити неколико зона:

- од тамишког кеја источно ка улици Светога Саве, зона припада Заштићеном старом градском језгру Панчева, са јаком концентрацијом локалитета позног средњег века и периода мађарске и турске доминације
- Кеј Радоја Дакића: улица Мученика, локалитет "ШТУКА", кат. чест. 4735:4135 и 4736:4136 к.о. Панчево и Црвени магацин:СТАРА КАПЕТАНИЈА, кат. чест. 5827 к.о. Панчево
- улица Николе Тесле: локалитет"УГЉАРИЦА" и Вајфертова Пивара - двориште
- Угао улица Лењинова и др. Касапиновића
- Улица Лењинова - зона између Трга Слободе и улице др. Касапиновића
- Улица Цара Душана - између улица Војводе Р. Путника и др. Касапиновића
- Трг Краља Петра: код угла зграде ПИК-а, кат. чест. 4078 к.о. Панчево; између зграда хотела "Слобода" и зграде Општине; трг Краља Петра бр.5 - локалитет "ПАНУКА"; Штабска зграда - трг Краља Петра бр. 6; улица Масарикова бр. 1
- Зграда "Трубач", у улици Сокаче
- Улица Његошева код бројева 2, 6 и 12
- Гимназија ″Урош Предић″ - Игњата Барајевца 5
- Миноритски Манастир - Вука Караџића бр. 3, кат. чест. 4107 к.о. Панчево
- Улица Браће Јовановић - некада Црквена бр 15
- Улица Димитрија Туцовића код бројева 5 и 39
- Улица Иве Курјачког код бројева 15, 17 и 19
- Угао улица Светог Саве и Немањине
- природно узвишење које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла, зона локалитета са археолошким материјалом номадских племена, Сармата и Авара
- приликом археолошког заштитног ископавања у улици П. Маргановића, 1986. године констатовани су културни слојеви римско-провинцијски и рано-средњевековни културни слојеви;
- "Ватрогасни дом",улица Ж. Зрењанина - насеље од раног неолита до средњег века
- "Црна мачка", Ж. Зрењанина - аварска некропола
- Најева или Доњоварошка циглана - насеље од неолита до средњег века

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 1 – Шири центар, подручје у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- у зони заштићеног градског језгра предвидети обављање обавезних заштитних археолошких истраживања пре почетка градње објеката;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

- **Мере заштите за знаменита места према валоризацији историјских споменика**

Гробља у Панчеву

Православно гробље у Панчеву је културно добро под предходном заштитом, биће заштићено као просторно културно-историјска целина, јер на њему имамо шест надгробних споменика заштићених као појединачни споменици културе, док су четири надгробна споменика у поступку проглашења за споменике културе.

На Православном гробљу са сахрањивањем се отпочело 1791.године, а гробље је у пар наврата проширивано откупљивањем суседних парцела, а први пут већ 1859. године.
Католичко гробље је културно добро које ужива предходну заштиту, биће заштићено као знаменито место.
Католичко гробље је освећено 1784. године и од тада до данас се на њему сахрањује становништво католичке вероисповести.
Јеврејско гробље је културно добро које ужива предходну заштиту, биће заштићено као знаменито место.На Јеврејском гробљу са сахрањивањем се почело 1803. године.
Гробља треба редовно одржавати. Посебну пажњу обратити на старе споменике, чије рушење треба зауставити.

- **Мере заштите просторно-културно-историјске целине и заштићене околине**

Просторна културно-историјска целина и њене просторне границе:
„Централни урбани простор Панчева обухвата историјску језгру града коју чини склоп зграда уоколо тргова Бориса Кидрича (данас Трг Краља Петра I) и Маршала Тита (данас Трг Слободе) са уличним токовима који се уливају у њих и неколико објеката на које се поменути простори тргова и уличних фронтова наслањају.“ (Старо градско језгро Панчева (са 25 посебно наведених објеката) – Панчево, решење бр. 01-293/6-72 од 2.4.1973. године, Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад, велики значај – Службени лист АПВ бр.28/91):

1. Зграда на Тргу Слободе бр.6, кат.парц.бр. 5797 К.О.Панчево
2. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.3 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4083 К.О.Панчево
3. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.11 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4076 К.О.Панчево
4. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.4 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4163 К.О.Панчево
5. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.6 (данас Трг Краља Петра I)
6. Зграда између Његошеве и Змај Јовине улице, кат.парц.бр. 4229 К.О. Панчево - Штапска зграда
7. Зграда на Тргу Маршала Тита бр.1 (данас Трг Слободе), кат.парц.бр. 4154 К.О.Панчево
8. Зграда на Тргу Маршала Тита бр.3 (данас Трг Слободе), кат.парц.бр. 4159 К.О.Панчево
9. Зграда народне банке у ул. Штросмајеровој бр.2, кат.парц.бр. 4141 К.О.Панчево
10. Зграда у ул. ЈНА бр.2 (данас Војводе Радомира Путника)
11. Зграда у ул. ЈНА бр.1 (данас Војводе Радомира Путника), кат. парц. бр. 4161 К.О.Панчево
12. Зграда у ул. ЈНА бр.3 (данас Војводе Радомира Путника), кат. парц. бр. 4167 К.О.Панчево
13. Зграда у ул. Народног Фронта бр.1, кат.парц.бр. 4168 К.О.Панчево
14. Зграда у ул. Народног Фронта бр.4, кат.парц.бр. 4206 К.О.Панчево
15. Зграда у ул. П. Драпшина бр.3, (данас Проте Андреје Арсенијевића) кат.парц.бр. 4153 К.О.Панчево
16. Зграда у ул. Масарикова бр.1, кат.парц.бр. 4075 К.О.Панчево
17. Зграда у ул. Његошева бр.2, кат.парц. бр. 4209 К.О.Панчево
18. Зграда у ул. Сокаче бр.2, кат.парц.бр. 4162 К.О.Панчево
19. Зграда у ул. Димитрија Туцовића бр. 2, кат.парц.бр. 4086 К.О.Панчево
20. Зграда у ул. Браће Јовановића бр.22, кат. парц.бр. 4089 К.О.Панчево
21. Зграда у ул. Браће Јовановића бр.24, кат. парц.бр. 4083 К.О.Панчево
22. Зграда у ул. Змај Јовина бр.4, кат.парц.бр. 4232 К.О.Панчево
23. зграда Српске православне цркве у Панчеву, кат.парц.бр. 4015 К.О.Панчево
24. Зграда Фрањевачког самостана „Минорит“, кат.парц.бр. 4123 К.О.Панчево
25. Зграда средње техничке школе „Никола Тесла“, кат.парц.бр. 4124 К.О.Панчево

- **Мере заштите за просторну културно историјску целину**

а) Очување просторно-регулационих обележја целине:
- очување затечене урбане матрице,
- очување постојеће парцелације,
- уколико се објекат пружа преко две или више парцела, његову композицију остварити као збир одговарајућег броја мањих објеката, постављених у оквиру сваке парцеле понаособ.

б) Прецизно одређене елементе хоризонталне и вертикалне регулације које се не могу мењати:
- очување грађевинско-регулационе линије,
- објекти који се чувају у свом хоризонталном и вертикалном габариту.

в) Дешавања унутар блока:
- Сви девастирани објекти унутар блока могу бити уклоњени а дворишна крила главних објеката морају бити реконструисана по условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- Унутар блока могу бити грађени нови објекти, али на начин да да својим габаритом и положајем не угрози осунчаност и проветравање и не надвисе постојеће објекте и у свему према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- Продор до објеката унутар блока обезбедити кроз већ постојеће прекиде у зидним платнима,

- Унутар блокова постоје могућности формирања пјацета.Формирањем пјацета добијају се амбијенти који живот у градовима чине квалитетнијим.
- Овакав третман унутрашњости блока биће пропраћен и адекватним мерама заштите надлежног завода.

г) Могућа надградња објеката:
- За све објекте за које је предвиђена надградња, која подразумева формирање косих кровова и њихову активну употребу у смислу формирања поткровља, без могућности доградње спрата сем у случају где то није посебно наглашено, потребни су услови надлежног завода за заштиту споменика културе.
- За осветљавање поткровља формирање кровних прозора (баџа) није дозвољено на равнима крова главних уличних фасада, док је на дворишним кровним равнима могуће формирати стојеће кровне прозоре.

д) Начин третирања унутрашњих простора – пјацета:
- У ситуацијама формирања нових пјацета, све претходно наведене смернице се изузимају, и нови амбијент се третира посебним мерама заштите.
- Принципи и смернице за обраду и формирање унутрашњих дворишта би подразумевале:
- развој објекта на парцели у правцу развоја главног објекта, односно његовог дворишног крила,
- нове објекте формирати тако да својом висином и волуменом не ремете проветреност и осунчаност парцеле,
- спратност новоизграђених дворишних објеката мора бити у складу са главним објектом,
- адаптација дворишних објеката, са активирањем и коришћењем тавана,
- адекватна обрада партера.

ђ) Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.

е)Очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилом, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.

ж) Побољшање инфраструктуре, побољшање услова инсолације и проветравања, примена мера техничке заштите

з) Очување различитих функција које је просторна целина добила током времена, а односи се на јавне, слободне површине и на изграђене објекте: управне, школске зграде, верске објекте, културу, трговине, занатство и угоститељство. Нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбано-историјског центра.

и) Нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл., треба да буду монтажно-демонтажног типа, односно покретне тезге.

ј) Уклањање привремених, монтажних и сл. објеката који ремете форму и сагледивост већ формиране целине.

к) Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.

л) Квалитетније партерно и хортикултурно уређење, као и увођење квалитетнијег урбаног мобилијара.

љ) Саобраћај унутар просторне целине треба да буде контролисан. Уколико други фактори дозвољавају, увођење пешачких зона. Могуће је формирати пешачке токове и кроз унутрашњост блока.

м) Просторна целина треба да буде заштићена против природних катастрофа као што су загађења и вибрације.

- **Мере заштите за заштићену околину просторне културно историјске целине**

- Поштовање аутентичне урбане матрице, регулације, величине катастарских парцела (посебно фронтова парцела).
- Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.
- Очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилом, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.
- Побољшање инфраструктуре, побољшање услова инсолације и проветравања, примена мера техничке заштите.
- Нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл. треба да буду монтажно-демонтажног типа, односно покретне тезге.
- Уклањање привремених, монтажних и сл. објеката који ремете форму и сагледивост већ формиране целине.
- Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.
- Просторна целина треба да буде заштићена против природних катастрофа као што су загађења и вибрације.

- **Мере заштите за непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте**

За појединачна непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте издаваће се мере заштите по захтеву у време планираних радова.

- **Смернице за заштиту за цео простор плана**

- Са становишта заштите, очување урбано историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.
- Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба применити на цело грађевинско подручје Панчева.
- Урбанистичке вредности природне околине Панчева треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбано-историјске целине и природне околине Панчева треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

- **Амбијенталне целине од урбанистичког значаја**

Амбијенталну целину од урбанистичког значаја представља Старо градско језгро. С обзиром да је то амбијентална целина под заштитом Завода за заштиту споменика културе, интервенције у овој зони ће се вршити у сарадњи и уз поштовање услова Завода.
Дозвољене намене су: становање, пословање, јавне намене.
Препоручене намене су: становање, култура, образовање, стари занати, услуге, угоститељство и сл.

Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски услови

Списак непокретних културних добара – споменика културе, на територији Плана генералне регулације „Целина 1 – Шири центар“:

- Зграда Магистрата, 1948. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда Народне пиваре, 1948. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда у улици Н. Тесле 3. позната под називом "Михаљевићева кућа", "Кућа са сунчаним сатом", "Бригадиров стан" и "Ћурчинова кућа",1970. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда у улици ЈНА 2, позната под називом "Граничарска кућа"1973. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда у улици Д. Туцовића 2, зграда СПЦ општине, 1970. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда на Тргу Краља Петра I број 8-10, позната под називом "Штапска зграда",1973. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Зграда на Тргу Краља Петра I број 11, позната под називом "Графова кућа",1973. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Успенска црква - 1948. године проглашена за културно добро, а 1991. године за културно добро од великог значаја.
- Надгробни споменик Томи Сандуловићу налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик Игљату Барајевцу налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик народног хероја Стевице Јовановића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Споменик стрељаним родољубима из Борче у I светском рату налази се на Тргу мученика, у близини железничке станице, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик народног хероја Марка Кулића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик композитора Мите Топаловића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик песника Васе Живковића налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.
- Надгробни споменик бораца у Првом светском рату и жртвама фашистичког терора у другом светском рату, налази се на Православном гробљу, за културно добро проглашен 1972. године.

- Споменик оснивачима панчевачке гимназије, налази се у порти Успенске цркве, за културно добро проглашен 1972. године.
- Хотел Војводина, за културно добро проглашен 1997. године.
- Црвени магацин, за културно добро проглашен 1997. године.
- Гимназија "Урош Предић" за културно добро проглашена 1997. године.
- Зграда у улици Браће Јовановића 13, на катастарској парцели број 3985 КО Панчево, за културно добро проглашена 1997. године.
- Кућа Танацковића у Косовској улици број 1, за културно добро проглашена 1997. године
- Зграда железничке станице, за културно добро проглашена 1997. г.
- Кућа у улици Петра Драпшина број 8, за културно добро проглашена 1997. год.
- Кућа Дуде Бошковића, налази се у улици Браће Јовановић број 17, за културно добро проглашена 1997. године.
- Провијант магацин се налази у улици Мученичка бб, за културно добро проглашен 1997. године.
- Кућа у улици Иве Лоле Рибара број 4, за културно добро проглашена 1998. године.
- Црква Св. Ане - Вајфертова капела, налази се у улици Ослобођења број 72, за културно добро проглашена 2000. године
- Зграда кафане „Крагујевац“ у Панчеву, за културно добро проглашена 2001. године
- „Кађурина штампарија“ у Панчеву, за културно добро проглашена 2001. године
- Зграда Историјског архива у Панчеву, за културно добро проглашена 2007. године
- „Гајићева апотека“ у Панчеву, за културно добро проглашена 2007. године
- Зграда Старе поште у Панчеву, за културно добро проглашена 2007. године
- Кип Светом Флоријану у Панчеву, за културно добро проглашен 2007. године
- Зграда Дома омладине у Панчеву, за културно добро проглашена 2010. године
- Капела Светог Георгија на православном гробљу у Панчеву, за културно добро проглашена 2010. године
- Водоторањ у Панчеву, ул. Жарка Фогараша број 3,за културно добро проглашен 2013.г.
- Стара болница у Панчеву, Милоша Требињца број 11,за културно добро проглашена 2013.г.
- Јавно парно купатило у Панчеву, ул. Др Фогороша бр.18, за културно добро проглашена 2013.г.
- Зграда „Социјалног” у Панчеву, ул. Мите Топаловића број 1, за културно добро проглашена 2013.г.
- Кућа у улици Жарка Зрењанина бр. 106А (објекат 1) у Панчеву, за културно добро проглашена 2013.г.
- Комплекс Свиларе на реци Тамиш у Панчеву, ул. Доситеја Обрадовића број 14, за културно добро проглашена 2013.г.

Списак добара у режиму претходне заштите, који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра, на територији Плана генералне регулације „Целина 1 – Шири центар“:

- Народна башта – знаменито место
- Млин – на Старчевачком путу
- Основна школа „Ђура Јакшић“
- Основна школа „Васа Живковић“
- Потез „Долине“
- Лева и десна страна улице Николе Ђурковића
- Зграда Панчевца
- Основна школа „Јован Јовановић Змај“
- Евангелистичка црква
- Електротехничка школа „Никола Тесла“
- Синагога
- Зграда на углу улица Цара Лазара и ЈНА
- Десна страна улице Лава Толстоја од бр.2-10
- Хајзерова кућа са парцелама до Белог медведа
- Логор „Свилара“

Напомене:
Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за потребе израде плана, уинтегралном облику су саставни део Документације плана.
Списак заштићених културних добара се може допуњавати уколико се још неки објекат утврди за споменик културе.

Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

- **Заштићене природне целине**

Шири центар Панчева се својом западном страном налази у зони могућег утицаја на природне вредности водотока Тамиш. У сливу ове реке постоје још увек очувани природни екосистемими, прецизније речено, станишта изузетних природних вредности, ретких и угрожених биљних и животињских врста, где је прописан I степен заштите. Завод за заштиту природе би у наредном периоду требало да обави валоризацију Потамишја ради проглашења нових заштићених природних добара.
Водоток Тамиш је еколошки коридор од регионалног значаја. Због тога је нужно сачувати природне физичке особине обале и приобални појас вегетације у природном или блиско природном облику. Завод је сагласан са идејом да постојећи бродоремонтни комплекс буде измештен из овог еколошки осетљивог подручја. Ради заштите воде Тамиша од последица могућих акцидената у постојећим и планираним пристанима и марини, ова установа захтева постављање пливајуће завесе на одговарајућим локацијама.
На подручју еколошког коридора и читавог еколошки осетљивог простора забрањено је складиштење опасних материја и непрописно одлагање отпада.

- **Попис заштићених природних добара**

У самом центру Панчеву налази се споменик природе „Кестен Ћурчина у Панчеву“, који је под заштитом од 1999. године.

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Један од најважнијих предуслова ефикасне заштите животне средине предметног подручја је доградња постојеће комуналне инфраструктуре. Шири центар града би требало да има одвојене системе одвођења атмосферских и употребљених (санитарних) вода и у целости изграђену планирану мрежу гасовода, односно топловода. Иако је са еколошког становишта земни гас најприхватљивији енергент, то не значи да локална самоуправа економским инструментима еколошке политике не треба да подстиче грађане и организације да употребљавају обновљиве изворе енергије (биомаса и био гас, енергија ветра, пасивно и активно коришћење сунчевог зрачења, топлотне пумпе) и повећају енергетску ефикасност својих стамбених, пословних и производних објеката, система грејања, климатизације, осветљења, процеса производње и пружања услуга. С друге стране, истим (економским) инструментима дестимулисати коришћење класичних чврстих (угаљ, сирово дрво) и течних горива (лож уље, мазут) и електричне енергије за грејање. Пројекат гашења појединих котларница и подстаница колективног становања у корист изградње и пуштања у рад планиране Топлане Центар требало би преиспитати и планове преусмерити ка реконструкцији и повећању капацитете топлане у насељу Содара.
Утицај рада погона јужне индустријске зоне и појединих предузећа у ширем центру Панчева може бити умањен њиховим стриктним поштовањем прописа у вези са заштитом животне средине, санацијом испуста (нпр. у складу са начелима чистије производње – cleaner production), улагањем у најбоље доступне технике (BAT – best available techniłue) и применом система еко менаџмента према стандарду серије ISO 14000 или EMAS 2. Свако предузеће које има хазардна постројења дужно је да сачини план заштите од хемијског удеса. Уколико предузећа у свом раду стварају отпад, потребно је да направе каталог отпада, на основу њега идентификују и категоризују опасан отпад и склопе уговор са овлашћеним правним лицем о преузимању таквог отпада. Предузећа, такође, имају обавезу да своје употребљене (технолошке отпадне) воде претходно обраде, пре упуштања у фекалну канализацију, односно градско постројење за третман отпадних вода. Забрањено је непосредно изливање отпадних вода у реципијенте (водоток, канале и баре, или у атмосферску канализацију) уколико не испуњавају прописане услове надлежног водопривредног предузећа.
Установе и предузећа у ширем центру Панчева треба да поседују одговарајући простор за селективно прикупљање комуналног, комерцијалног, амбалажног и индустријског отпада. За пословни простор површине између 1000 и 3000m^2неопходно је обезбедити један контејнер запремине 1,1m^3 за комунални отпад. Улагачи и власници предузећа су у обавези да, заједно са стручном службом ЈКП Хигијена, у току израде пројектне документације, утрде оптимално место за постављање контејнера. Оно треба да буде лако доступно на обе стране, са тврдом подлогом димензија 1,5x1,5mпо

контејнеру (за сваки следећи контејнер ширина подлоге остаје иста, а дужина се увећава 1,5m). Пут до контејнера требало би да буде најмање 3m широк (а пролаз најмање 3,5m висок, уколико је контејнер у дворишту зграде)и проходан у свим временским условима.
Дуж појединих саобраћајница оптерећених буком, где постоје просторне могућности, треба изградити посебне заштитне бедеме или зидове, односно њихове комбинације, као и заштитно зеленило, које треба не само да снизи ниво буке већ и да умањи загађеност ваздуха. То се посебно односи на улице Првомајску, Стевана Шупљикца, Книћанинову, Димитрија Туцовића и простор код Железничке станице Аеродром. Кроз техничко регулисање саобраћаја би требало смањити дозвољену брзину моторних возила у стамбеним блоковима и једносмерним улицама да би се снизио ниво комуналне буке.
Због веће густине насељености у ширем центру Панчева, веће концентрације предшколских, школских и здравствених установа, односно, већег присуства извора нејонизујућег зрачења, неопходно је да корисници извора, преко овлашћених организација, врше периодично испитивање нивоа електромагнетног поља, у складу са Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања (Сл. гласник РС број 104/2009). Не препоручује се постављање стационарних извора нејонизујућег зрачења од посебног интереса (који могу бити штетни по људско здравље) у зонама повећане осетљивости.

- **Подела предузећа према утицају на животну средину**

Полазећи од величине предузећа, врсте, обима и интензитета делатности, предузећа се, према могућем утицају на животну средину, могу поделити у 7 група:
I група: мала предузећа чији је утицај на животну средину незнатан и која могу бити смештена унутар насеља не нарушавајући квалитет живота околном становништву и не изазивајући непријатности непосредним суседима, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и др. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују организационе мере заштите животне средине;
II група: мала и средња предузећа која, због благог утицаја на животну средину могу да буду лоцирана на ободу насеља тако да њихово присуство и делатност не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују техничко-технолошке и организационе мере заштите животне средине;
III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (бруто површине веће од 5.000m^2), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехрамбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;
IV група: велика предузећа која својом делатношћу могу знатније да утичу на животну средину и треба да буду на извесном заштитном растојању од стамбеног насеља чиме неће еколошки оптерећивати суседе и околину, као што су металопрерађивачка индустрија, веће фарме и кланице, прехрамбена индустрија итд. У предузећима је обавезна примена техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине;
V група: велика предузећа са потенцијално значајним утицајем на животну средину што захтева њихову већу удаљеност од стамбених насеља како не би угрожавала квалитет живота, као што су велика постројења за обраду отпадних вода, велике фарме, дрвна индустрија, индустрија папира и целулозе и сл. Неопходно је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (BAT - best available technology) на којима ће се заснивати њихова делатност, као и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите;
VI група: велика предузећа са потенцијално великим утицајем на животну средину које треба лоцирати на знатном одстојању од стамбених насеља да не би угрожавале квалитет живота и безбедност суседа, као што су појединачни погони хемијске и фармацеутске индустрије, и друге. Предузећа су дужна да у производњи користе најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине политику превенције удеса, интензивно брину о безбедности процеса и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.
VII група: врло велика предузећа са потенцијално највећим утицајем на животну средину које треба да буду на великом растојању од насеља да не би деградирале квалитет живота и угрозиле безбедност суседа, као што су комплекси базне хемијске индустрије, рафинерија нафте, петрохемијске индустрије, индустрије стакла и сл. Обавеза је предузећа да стално улажу у најбоље доступне технике (BAT - best available technology), да сачине план заштите од удеса, интензивно брину о безбедности процеса, континуално смањују ризик од удеса, односно одржавају га на ниском нивоу и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

За оснивање нових привредних објекта и зона на територији града Панчева предложен је један део услова заштите животне средине за одређене групе предузећа, којима се утврђују неопходни минимум обавезних заштитних одстојања између могућих извора загађења, угрожавања и девастације у кругу предузећа и стамбених насеља.
Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

ГРУПА*	I	II	III	IV	V	VI	VII
Заштитно одстојање у m**	< 50	50 - 200	200 - 600	600 – 1000	1000 - 1500	1500 - 2500	6000
Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију ***	-	ПУ	ПУ	ПУ, СПУ	ИД, ПУ,СПУ	ИД, ПУ, СПУ, ППУ	ИД, ПУ, СПУ, ПЗУ

* Када је присутно више извора загађивања и опасности у, или око предузећа, припадност предузећа групи се одређује навише.
** Заштитно одстојање између предузећа и стамбених насеља.
По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.
*** ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину (правна основа: 1, 2, 8);
СПУ - стратешка процена утицаја планова и програма на животну средину (правна основа: 1, 3);
ИД – интегрисана (еколошка) дозвола (1, 4, 7);
ППУ - политика превенције удеса (1, 5, 6);
ПЗУ – извештај о безбедности и план заштите од хемијског удеса (1, 5, 6).

Правни основ:
1. Закон о заштити жиивотне средине („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09)
2. Закон о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09)
3. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 88/10)
4. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“ бр. 135/04)
5. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса („Службени гласник РС“ бр. 41/10)
6. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса („Службени гласник РС“ бр. 41/10)
7. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола („Службени гласник РС“ бр. 84/05)
8. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 114/08)
9. Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт „Кирило Савић“ а.д. Београд („Службени лист Општине Панчево“, бр. 14/08)

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енеретска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.
У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.
Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:
- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се

изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30^0 у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
- Уколико је пројектном документацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (топлотне пумпе, зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).
Такође, треба се у највећој могућој мери орјентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.
Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.
За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.
Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)19/02
- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- **Приземље (П)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 0,20м а максимално 1.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Високо приземље (Вп)** - подразумева етажу објекта код које је кота пода минимално 1,20м а максимално 2.20м изнад планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

СПРАТ

- **Мезанин** -спрат ниже висине уметнут између приземља и првог спрата (врста полуспрата)
- **Спрат** (1, 2,...) - подразумева део објекта над приземљем или високим приземљем

ДУПЛЕКС

- **Дуплекс** је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

Кровна раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана

  Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата.У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м.

  Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац**(**главни, кровни или ободни венац)**- хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима

друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.

- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуренније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели,без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- **Компактан блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- **Отворен блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- **Разграђен блок** је блок чија је трансформација из компактног у отворен започета али није завршена. По његовом ободусу остале парцеле са карактеристикама компактног блока а у унутрашњости блока су изграђени објекти (један или више њих) по принципима отвореног блока.
- **Унутарблоковска површина** је унутрашњи простор разграђеног блока у којем су изграђени слободностојећи објекти (један или више) по карактеристикама отвореног блока а намењен је зеленим површинама, дечјим игралиштима, спортским теренима, стационарном саобраћају за потребе предметних слободностојећих објеката и сл.
- **Породични објекат** је објекат са највише четири функционалне јединице.
- **Вишепородични објекат** је објекат са најмање пет функционалних јединица.

Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката за остале намене

Б2.1.1.1. Верски објекти

Основни циљ објеката ове намене је да се задовоље потребе становника за верским садржајем. Земљиште за верске објекте и њихове пратеће садржаје, припада осталом грађевинском земљишту али је намењено јавном коришћењу. Ови објекти имају изражену централну функцију па је потребно да задовоље високе архитектонске критеријуме и остваре складан однос са објектима у непосредном окружењу.

Сви постојећи објекти ове категорије, остају у богослужбеној функцији, независно од броја верника. Ако тренутно нису у функцији, уважиће се као потенцијал. У случају да им се врати верска функција, третираће се као да су постојећи објекти.

На постојећим објектима – Храмовима и објектима пратећих садржаја, дозвољени су радови на инвестиционо-техничком одржавању, санацији, реконструкцији, усклађивању са некадашњим изгледом и сл.

Код постојећих објеката се задржавају висине Храма и објеката пратећих садржаја. Уколико на постојећим локацијама нису испуњени максимални параметри дефинисани овим планом, а постојећи објекти пратећих садржаја не задовољавају потребе, дозвољени су радови на доградњи до испуњења параметара.

Ови комплекси на регулацоној линији морају имати транспарентну ограду максималне висине до 200см, која може имати зидани парапет максималне висине до 90см. Пешачке и колске капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и отварати се ка унутрашњости комплекса.

Уз сам храм, на парцели може постојати и објекат са пратећим садржајима/парохијски дом (стан и кнцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавати на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације (потребан број паркинг места се одређује у односу на број особа које опслужују предметни храм).

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Код нових објеката ове намане поштовати следеће:

- површина објекта = 0,10м^2/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = 0,30-0,50м^2/становнику гравитационог подручја парохијске општине.
- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се кота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта (не рачунајући звоник),
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5м и пашачки прилаз мин. ширине 2,0м,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено ограђивање,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Уколико се ради о објекту који је седиште вишег реда у верској хијерархији, могуће је повећати површину парцеле 120-150% у односу на ниво парохије.
За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.
На простору који је у обухвату овог плана, тренутно нема захтева за новим локацијама за верске објекте а постојећи већ имају формиране просторне оквире.
Уколико се укаже потреба за новим локацијама, неки од основних услова за њену процену су:
- верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени,
- гравитационо подручје, број и концентрација верника,
- веза са суседним садржајима (близина других централних садржаја, функционална, саобраћајна),
- сагледљивост објекта (визуре).

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

Постојеће станице за снабдевање течним горивом се задржавају као пратећи садржаји саобраћаја. У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).
Локације ових комплекса/станица за снабдевање течним горивом, могу се пренаменити само у зелене површине.
За предметни простор тренутно нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника.
За све локације неопходна је сарадња са МУП-ом (Управом Противпожарне полиције) и прибављање сагласности на локацију пре издавања одобрења за изградњу.
На постојећим ССГ дозвољени су радови до попуне капацитета дефинисаних овим планом.
За изградњу нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.
Пре израде техничке документације за комплексе станица за снабдевање течним горивом обавезна је израда Процене утицаја на животну средину, а пре добијања Одобрења за градњу, прибављање одговарајуће дозволе органа надлежног за послове заштите животне средине.
Као општа правила грађењаза станице за снабдевање горивом, можемо навести следеће:
- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,
- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са важећим прописима и правилницима из ове области.
Уколико се ССГ планира као самостални комплекс, дозвољени су следећи пратећи садржаји (а у зависности од конкретне локације, расположивог простора и других потребних услова):
- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- аутотрговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге:за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан,банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперионица, мотел и сл.

Самосталне комплексе ССГ могуће је прикључити само на секундарне јавне саобраћајнице, сервисне и саобраћајнице у блоковима.
Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- минимални проценат зелених површина= 40%
- остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане површине
- паркирање за потребе запослених и за садржаје који се у комплексу налазе (нпр. ресторан, кафе, трговина и сл.) обавезно решити на сопственој парцели а према важећим нормативима за паркирање возила
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих закона, техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима

Б2.2. Заједничка/општа правила за свенамене

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стањуа дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторимаи сл.) – све без промене габарита и волумена (без било какаве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољено отварање бађа – на начин како је то дефинисано овим планом),уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних)не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу. Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели (осим горе наведеног случаја) могу бити и објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле и не постоји начин да се он оствари) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Уколико се врши промена габарита или волумена,замена објекта или нова изградња на парцели, примењују се правила овог плана за нове објекте. Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.). У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада). За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења и правила од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. <u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО</u>: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.
Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за	- <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне

обележавање	површине–саобраћајнице,а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у овој табели. Уколико у унутрашњости блока постоји више одједне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. - <u>услови за величину парцела</u> Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.). **Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.** - <u>правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u> За потребе инфраструктурних објеката може се формирати грађевинска парцела. Услов за све овакве парцеле је да постоји колски прилаз објекту ради одржавања и интервенција.У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађавинску линију. Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора,

односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.

- регулациона линија

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.
Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: *упуштање делова објеката у површине јавне намене*.

- спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

- упуштање делова објекта у површину јавне намене

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)
- уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

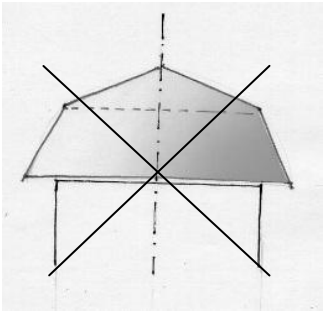
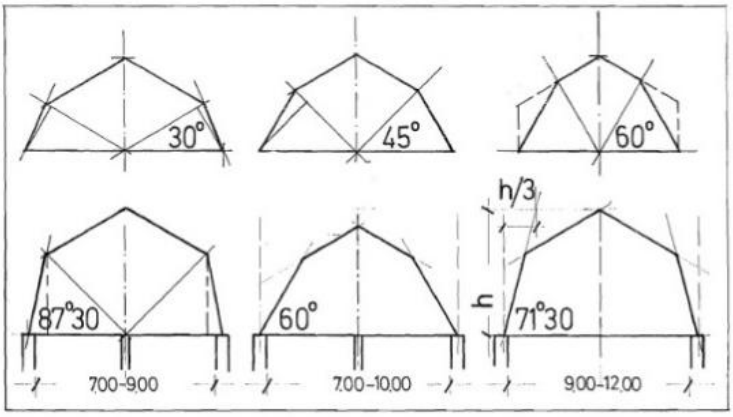
- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

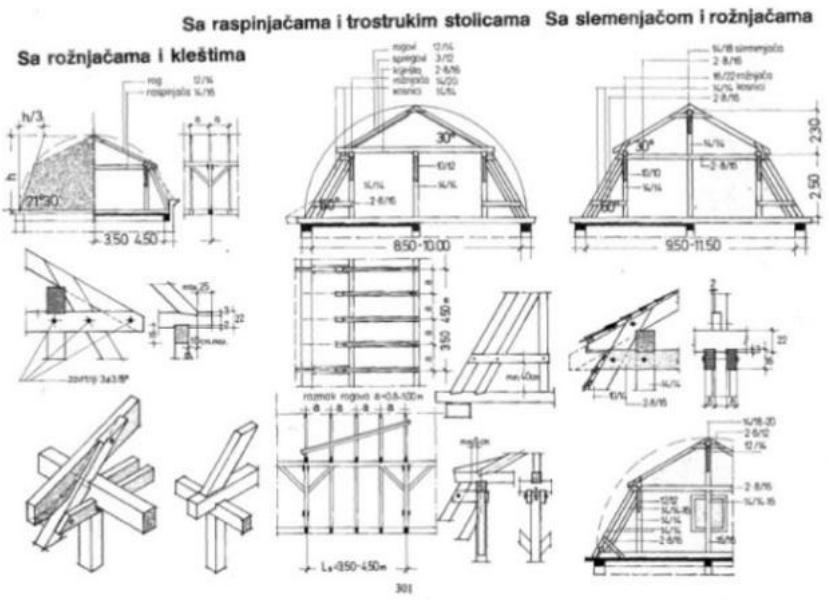
Грађевински елементи на уличној фасади

- само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 30% фасаде
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

Грађевински елементи на осталим фасадама:
Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) –

	0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.
Правила и услови за нове објекте	Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):  Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров: 

	 У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасадии да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта. За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже. Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље. Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта,волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца) Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. На вишепородичним објектиманије дозвољено затварање балкона, тераса, лођа,осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд.

	Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу. Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилом да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП ‘‘Зеленило’‘. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано); - за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости; - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастртаповршина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште,обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расадници однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.

	Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5(1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објеката(може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи),обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима. Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав. Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) а све у складу са важећим законима и правилницима. Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..). Прикључење на ДП: Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (улице Првомајска, Стевана Шупљикца), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 1, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели. Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин: За парцеле које излазе на државни пут, а на којима се граде стамбени објекти, које имају колски прилаз ширине од 2,5 до 3м, није потребна сагласност надлежног предузећа које газдује државним путевима. Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног

	објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције. Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).
Паркирање на парцели	Код постојећих објеката и објеката који су под одређеним степеном заштите,обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају: – За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) – све без промене габарита и волумена (без било какаве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што су дозвољене кровне баџе – како је то дефинисано планом), уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу –тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу. - За објекте који се налазе у оквиру јавних пешачких градских зона и преко ових површина остварују једини приступ својој парцели, потребан број паркинг места обезбеђује се на јавној паркинг површини. Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума: - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - пословање 1ПМ/70м² нето површине - администрација 1ПМ/60м² нето површине - управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине - трговина 1ПМ/50м² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца - предшколске установе 1ПМ/100м^{2}БРГП (ван парцеле) - основне школе 1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин.10% запослених) - средње школе 1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених) - високе школе 1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.) - здравство 1ПМ/100м^{2}БРГП - болнички објекти 1ПМ/4-6 болничких постеља - социјалне службе 1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених) - вишефункционални културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице 1ПМ/7седишта(на парцели за мин. 30% потреба) - складишта и магацини 1пм/4 запослена - станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена За школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе). Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се

	врши пролазом кроз објекат (као нпр. анџфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове. Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту. Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити. Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета(до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс.30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати. Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дечје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дечје установе, образовање, административне послове, културу и сл. Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	**Водоводна мрежа:** Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. **Канализациона мрежа:** Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунараи/или путем ретензијалоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. **Електроенергетска инфраструктура:**

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:
Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, извести је кабловски (подземно), или ваздушно.
Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски, или, ваздушно.
За планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.
Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.
Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања.За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Телекомуникациона инфраструктура:
Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:
Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.
Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.
За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације.
Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)
гасоводи средњег и ниских притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10Kv	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја корисника.
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа:
KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Термоенергетска инфраструктура:
Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.
-Топлификација
Котларница
Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.
Препумпна станица (ППС)
У блоковима становања се могу градити:
у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.
Предајна станица (ПС)
Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.
Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.
У блоковима становања се могу градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели.
Топловод
ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.
-Гасификација
Општи услови за изградњу гасног прикључка
Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећимусловима:
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин. 0,5м
односно максимум 2,0м
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије
било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу
ГМРС/РМРС/МРС
Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне.
Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања

	од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића. Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. **Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:** • Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. • За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. • Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
Правила и услови за евакуацију отпада	Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара.Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона, габаритних димензија 8,60х3, 5,0х2,50м, полупречника окретања од 11м, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5м, а за двосмерни 6м, са максималним дозвољеним успоном од 7%. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15м, по равној подлози са максималним успоном до 3%. Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл., Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5м. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15м. Уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову

	намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.
Ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
Посебни услови	За објекте који су под одређеним степеном заштите,или нису под заштитом али се налазе у зони заштићене околине старог градског језгра, могу се применити и другачија решењаод ових наведених у плану (али не преко максимално дозвољених планских капацитета), са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Режим заштите непосредног окружења подразумева посебан третман према објектима који су у непосредном окружењу вредних/заштићених појединачних објеката или заштићене зоне, тако да код објеката/површина који су под одређеним степеном заштите а налазе се изван зоне заштићене околине старог градског језгра, посебну пажњу обратити на изградњу на суседним парцелама (у погледу висине, волумена и сличних карактеристика планираног суседног објеката), у том смислу водити рачуна да се не угрози заштићени објекат (сагледљивост, приступ, усклађивање висина и волумена и сл.) и обратити се надлежном Заводу за заштиту споменика за услове и/или мишљење. Запословне/комерцијалне објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да пословни/комерцијални објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћајну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област.

Б2.3. Становање са компатибилним наменама

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене"

<table>
<tr><td colspan="2">ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ
Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.</td></tr>
<tr><td>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</td><td>Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:
У зони ужи центар нису дозвољене делатности које захтевајуфреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); оправка и перионице моторних возила; складишта и магацини разних материјала и/или отпада; погребне услуге и сл.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Услови за формирање грађевинске парцеле</td></tr>
<tr><td>Услови за величину парцеле</td><td>Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²
Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м</td></tr>
<tr><td>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</td><td>- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)
Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:
Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:
<table>
<tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th><th rowspan="2">Орјентациони број етажа</th></tr>
<tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr>
<tr><td>6.0</td><td>11.0</td><td>П+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>8.5</td><td>12,5</td><td>П+1+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>11.5</td><td>15,5</td><td>П+2+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>14.5</td><td>18,5</td><td>П+3+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>17.5</td><td>21,5</td><td>П+4+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>20.5</td><td>24,5</td><td>П+5+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>22.0</td><td>26,5</td><td>П+6+Пк/Пс/М</td></tr>
</table>
Напомена:
Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.
На угаоним парцелама дозвољена је изградња 1 етаже више од оне која је дозвољена за зону у којој се објекат налази уз услов да на тој додатној етажи нису дозвољени никакви испусти.
Уколико се на углу сустичу зоне различите спратности, за угаони објекат се примењује виша спратност без могућности додавања још једне етаже у односу на ту спратност.
Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз зличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.
Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално П+Пк, са одговарајућим висинама слемена и венца</td></tr>
</table>

	Зона центар: • Главни објекат на парцели градити обавезно на регулационој линији у непрекинутом низу. (Код доградње објеката не мора да се испоштује непрекинути низ.) *Разграђен блок – унутрашњи део (по типу отвореног блока)* • У средишњем делу постојећег разграђеног блока (који има одлике отвореног блока), није дозвољена даља изградња (због постојеће преизграђености) осим уређења унутарблоковске површине и изградње дечјих игралишта, спортских терена, паркинг простора и сл. (према могућностима конкретног блока), а уз обавезну анализу локације кроз израду урбанистичког пројекта. • Постојећи објекти у овим зонама се задржавају у затеченом стању. - *положај према границама суседних/задњих парцела* За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар). Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин: - 0.00м - када на тим фасадама нема отвора - 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м - 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин: - за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори, - за удаљења од 1.00-4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, - за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа. Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе вишепородични објекти, на унутарблоковској регулационој линији дозвољени су прозорски отвори уз услов да је растојање од најближег вишепородичног објеката који се налази на унутарблоковској површини минимално = 1/2 вишег објекта али не мање од 4,00м. Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе објекти јавне намене (предшколске установе, објекти здравства, објекти МЗ и сл.) на унутарблоковској регулационој линији није дозвољено остваривање било каквих отвора.
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	- Компактан блок и парцеле у спољном прстену разграђеног блока *Зона центар*: • Максимално под објектима(Из) = 80% површине парцеле • Минимално под зеленим незастртим површинама =20% *Зона шуреg центра*: • Максимално под објектима(Из) =70% површине парцеле • Минимално под зеленим незастртим површинама = 30% - Унутрашњи део разграђених блокова (типа твореног блока) • Максимално под објектима (Из) = 40% површине • парцеле/блока/унутарблоковске површине • Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%

Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Парцелама које се налазе у спољном прстену разграђеног блока није дозвољен приступ са унутарблоковске површине.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	***Електроенергетска инфраструктура:*** На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

Б2.4. Пословање са компатибилним наменама

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене"

<table>
<tr><td colspan="2">ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ
Дозвољене/компатибилне намене пословању су јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватнисектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта и сл.</td></tr>
<tr><td>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</td><td>Постојећи објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.
Локација постојећег хотела „Тамиш“:
• Основна намена на парцели постојећег хотела „Тамиш“ је хотелски садржај минималног капацитета 50 хотелских јединица
• Пратећи садржаји на парцели морају бити из области пословања (како је наведено у овој табели)</td></tr>
<tr><td colspan="2">услови за формирање грађевинске парцеле</td></tr>
<tr><td>услови за величину парцеле</td><td>Најмања површина грађевинске парцеле =300м²
Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =20,0м</td></tr>
<tr><td>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</td><td>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

- <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u>
Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама.
Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:
Максимално дозвољена висина:
<table>
<tr><td colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</td><td rowspan="2">Орјентациони број етажа</td></tr>
<tr><td>венац</td><td>слеме</td></tr>
<tr><td>14.5</td><td>18,5</td><td>П+3+Пк/Пс/М</td></tr>
</table>
Напомена:
Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

На постојећем објекту хотела, и то само на делу/објекту у којем су смештене собе, могуће је доградити максимално још две етаже и то тако да габарит дограђених етажа не може бити шири од постојећег габарита и не може бити виши од 7,50м фасадног платна. Обавезно је да дограђени део буде завршен равним кровом или сакривеним плитким косим кровом (максималног нагиба кровних равни до 15^0) тако да наведена висина (од 7,50м) обухвата две спратне висине и висину ограде равног крова (која треба да сакрије плитак кос кров).

- <u>положај према границама суседних/задњих парцела</u>
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле:
- 1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.
Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.</td></tr>
</table>

највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	• Максимално под објектима (Из) = 60% • Минимално под зеленим незастртим површинама = 20% (изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско-комерцијални центри = 15%) *Локација постојећег хотела „Тамиш“:* • Максимално под објектима (Из) = 70% • Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима. Обавезна је анализа локације кроз израду урбанистичког пројекта.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	***Електроенергетска инфраструктура*** На парцели на којој се предвиђа пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. **Телекомуникациона мрежа и објекти** Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских пословних зона, по могућству у њиховим географским средиштима.
услови и могућности фазне реализације	За локацију постојећег хотела „Тамиш“ дозвољена је фазна изградња али тако да је прва фаза ОБАВЕЗНО изградња хотела.
посебни услови	За локацију постојећег хотела „Тамиш“: - Није дозвољена изградња на углу ул. Моша Пијаде и Димитрија Туцовића - Приликом урбанистичке и архитектонске разраде, сачувати реперни карактер локације и самог објекта као и карактер визура. - За ову локацију обавезна је 3Д презентација планираног стања, и посебно сагледавање из улазних праваца у град и са реке.

Б2.5. Спортско-рекреативне и зелене површине са компатибилним наменама

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене"

<table>
<tr><td colspan="2">ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ
Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.).
Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.), угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.),као и саобраћајне површине.</td></tr>
<tr><td>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</td><td>Постојећи објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог простора у компатибилну намену, али тако да претежна намена мора остати спортско рекреативна (мин. 80%).</td></tr>
<tr><td colspan="2">услови за формирање грађевинске парцеле</td></tr>
<tr><td>услови за величину парцеле</td><td>Најмања површина грађевинске парцеле =300м²
Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =15,0м</td></tr>
<tr><td>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</td><td>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

- <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u>
Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама.
Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина пратећих објеката:
<table>
<tr><td colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</td><td rowspan="2">Орјентациони број етажа</td></tr>
<tr><td>венац</td><td>слеме</td></tr>
<tr><td>8.5</td><td>12,5</td><td>П+1+Пк/Пс/М</td></tr>
</table>
Напомена:
Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.
Висина спортских хала ће бити одређиване према правилима за одређену врсту спорта.

- <u>положај према границама суседних/задњих парцела</u>
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле:
- 1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.
Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.</td></tr>
<tr><td colspan="2">највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</td></tr>
<tr><td>највећи дозвољен индекс заузетости- Из</td><td>• Максимално под објектима = 40%
(у овај проценат улазе сви отворени и затворени спортски терени и објекти спортских и пратећих садржаја)
• Максимално под поплочаним површинама = 20%
(у овај проценат улазе манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.)
• Минимално под зеленим површинама = 40%</td></tr>
<tr><td colspan="2">уређење зелених и слободних површина парцеле</td></tr>
</table>

	Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.

Б2.5.1. Спортско-пословна намена

Спортско-пословни комплекс, део Блока 066

Намена површина

Основна намена овог простора је спортско-пословна. У оквиру тога комплекс треба обликовати као савремено архитектонско решење које треба да буде у складу са функцијама објеката и окружењем и да садржи отворене и затворене просторе и то тако да

- отворене просторе треба да чине:

- игралиште за кошарку,
- игралиште за рукомет (мали фудбал),
- дечије игралиште,
- отворени базен,
- плато испред затвореног базена,
- уређене зелене површине, и слично.

- затворене просторе треба да чине:

- затворени базен,
- спортска хала,
- пратећи садржаји базена и хале (ресторани, кафићи, пословне просторије, трговине ...),
- пословно-трговинско-угоститељски простори,
- хотел, и слично.

Приступ копмлексу остварити са све четири стране "блока" на одговарајућим местима у зависности од пројекта. Треба омогућити пешачку комуникацију кроз "блок" чиме би се остварила веза центра града са реком, а из бочних приступних саобраћајница (које су управне на улицу Мученичку и на реку) остварити колске приступе подземним гаражама.

Одлуком о утврђивању степена угрожености насељеним местима у општини Панчево са рејонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим рејонима, (донете од стране РС Министарство одбране ОШЦЗ Панчево, од 08.06.1992.год.) Панчево је сврстано у први степен угрожености, а простор који је предмет овог плана, налази се у најугроженијој зони. Обзиром да се у овом спортско-пословном комплексу планира изградња подземне гараже, на основу горе наведене Одлуке инвеститор је обавезан да изгради двонаменско склониште које ће се користити као подземна гаража - поштујући приликом градње све важеће прописе, стандарде и правила струке (у погледу обима заштите, обезбеђивања прилаза и излаза, опремљености инсталацијама, итд.). Изузетно, инвеститор се може ослободити изградње склоништа из техничких или других оправданих разлога, али се тада у поменутим условима утврђује обавеза инвеститора да уплати накнаду за изградњу склоништа.

Напомена: У оквиру комплекса НЕ дозвољава се ни један облик становања.

Регулација

Изградњу у оквиру комплекса извести према потребама корисника, правилима и прописима који важе за изградњу објеката одређене намене, а у оквиру следећих параметара:

- максимални индекс заузетости износи 0,80
  Напомена: отворени спортски терени, евентуални површински паркинг простори у оквиру комплекса, улазе у калкулацију индекса заузетости. Остатак од 0,20 морају бити уређене слободне/зелене површине и пешачке комуникације.
- максимални индекс изграђености износи 2.3
- максимална дозвољена спратност објеката у комплексу је:
  - за објекте који се налазе на угловима комплекса = П+3
    осим за угаони објекат који се налази на простору према објекту "Ветрењача" који је максималне дозвољене спратности П+2
    * тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословнипростор али тако да нагиб крова буде максимално 30^{o}
  - за део објекта који се налази изнадпешачког пролаза у комплекс = П+3
    * тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословни простор али тако да нагиб крова буде максимално 30^{o}
  - за остале објекте у комплексу = П+2
    * тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословни простор али тако да нагиб крова буде максимално 30^{o}
  - за објекте ка кеју (који се налазе између угаоних објеката) = П+1
    * тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословни простор али тако да нагиб крова буде максимално 30^{o}

- за објекте хале, чија је спатност П+1, и базена, чија је спратност П, неће се примањивати одредбе максималне висине венца дефинисане овим планом, већ ће се кота венца дефинисати пројектном документацијом а у складу са важећим прописима за ову врсту објеката
- дозвољава се изградња базена у склопу објекта хотела, за који ће се примењивати одредбе плана које важе за хотел
- сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидролошке природе
- максимална висина венаца у комплексу је:
  - за објекте спратности П = 4.80м
  - за објекте спратности П+1 = 8.40м
  - за објекте спратности П+2 = 12.00м
  - за објекте спратности П+3 = 15.60м

Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

Мрежа саобраћајних система са нивелацијом терена

Положај спортско-пословног центра планираног на катастарској парцели топ.бр. 8106/15 К.о. Панчево, просторно је дефинисан деоницама ободних градских саобраћајница Мученичка, Светозара Милетића, новопланираном приступном саобраћајницом и кејом на Тамишу. Трасе ободних саобраћајница просторно су дефинисане осовински, координатама осовинских тачака приказаних на приложеном ситуационом решењу. За наведене саобраћајнице урађени су карактеристични попречни профили у Р 1:100 који су дати у прилогу плана.

Деоница саобраћајнице Мученичке дефинисана је осовинским тачкама Т05, Т08 и Т28'. Просечна ширина саобраћајнице износи око 19м, а од планираних саобраћајних површина садржи: коловоз ширине 6,5м, паркинг просторе за путничке аутомобиле за управно и подужно паркирање са стандардним местима 5,0х2,5м и пешачке стазе ширине од 2,0 до 4,0м.

Деоница саобраћајнице Светозара Милетића дефинисана је осовинским тачкама Т05, Т06 и Т07. Просечна ширина ове саобраћајнице износи око 22,0м, а од саобраћајних површина садржи коловоз ширине 6,0м, паркинг просторе за путничке аутомобиле стандардних габарита 5,0х2,5м за управно паркирање и пешачку стазу ширине 2,5м. Завршетак ове саобраћајнице према кеју, могуће је остварити као окретницу како би долазак и одлазак возила могао да се одвија несметано и без задржавања. Кружни ток се мора извеси у свему према правилима и условима за такву врсту саобраћајнице. Такође, на раскрсници улица Мученичке и Светозара Милетића, постоји могућност увођења кружног тока.

Новопланирана приступна саобраћајница дефинисана је осовинским тачкама Т28', В7', В8' и П17'. Ширина ове саобраћајнице планирана је на 10,5м. На захтев и сагласност инвеститора спортско-пословног центра грађевинска линија померена је за 3,0м од границе парцеле и формирана је пешачка стаза. Попречни профил саобраћајнице садржи следеће површине: коловоз ширине 5,0м, пешачке стазе и зелене површине.

Простор партера од завршетка коловоза саобраћајнице Светозара Милетића и завршетка коловозановопланиране приступне саобраћајнице (у продужетку ул. Игњата Барајевца) па до тамишког кеја треба обрадити тако да се пешацима и бициклистима омогући приступ шеталишту (кеју).

Пешачке приступе спортско-пословном центру треба остварити са пешачких стаза ободних саобраћајница а колске прикључке из правца продужетка саобраћајнице Светозара Милетића и новопланиране приступне саобраћајнице у продужетку ул. Игњата барајевца (економски прикључци, прикључци за подземну гаражу, улази за интервента возила). Ширине коловоза прикључних саобраћајница су мин. 5,0м.

План и уређење унутрашњих саобраћајних површина спортско-пословног центра урадиће инвеститор-пројектант на основу потреба планираних садржаја и намене објеката. Пројектант треба да решењем омогући колске и пешачке приступе планираним објектима у комплексу и испуни услове за противпожарну заштиту. Објекти за масовно окупљање морају да испуне услове важећег правилника који регулише неометано кретање старих особа, деце, инвалидних и хендикепираних лица. Имајући у виду да је под објектима планирано око 30.500м^2 бруто површине (надземно), и да на сваких 70м^2 бруто површине треба обезбедити 1 паркинг/гаражно место, за потребе овог комплекса неопходно је обезбедити око 435 места за стационарни саобраћај. На основу намене и карактера планираних објеката за исказани број потребних паркинг места предлаже се корективни фактор к=0,6. Прихватајући предложени корективни фактор минималан број потребних места износио би око 261 паркинг место. Потребан број места обезбедиће се у ободним саобраћајницама и у оквиру комплекса (подземна гаража и површински паркинг простори). У ободним саобраћајницама обезбедиће се 82 паркинг места, а у оквиру самог комплекса ће се обезбедити преосталих 179 паркинг места. Паркинг

места у ободним саобраћајницама су на јавном градском земљишту и нису резервисана за потребе предметног комплекса.

Напомена:
Број паркинг места који је неопходно обезбедити у оквиру комплекса у директној је вези са остваренoм квадратуром и наменом у оквиру спортско-пословног центра, и у зависности од пројектованог и изведеног стања он може да варира (буде већи или мањи), али увек мора да задовољи горе наведене параметре.
За предложено ситуационо решење урађено је нивелационо решење које је усклађено са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем кишне канализације при чему је вођено рачуна о архитектонском обликовању објеката и терена.
За пројектовање и изградњу унутрашњих саобраћајних површина и објекта инвеститор-пројектант дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту површина и објеката.
За предложено ситуационо решење саобраћаја, пројектом дати решење регулисаности саобраћаја применом стандардне саобраћајне сигнализације у складу са важећим Законом и Правилником.

Мреже инфраструктурних система

Водовод
Посматрани блок се ослања директно на улицу Мученичку. У овој улици постоји изграђен градски водовод, На једном мањем делу је пречник уличне мреже 100мм а даље се наставља мрежа пречника 80мм. Постојећа дистрибутивна мрежа ∅80 је грађена пре тридесет година од азбест-цементних цеви.
Снабдевање потрошача санитарном водом, обезбедиће се изградњом дистрибутивне водоводне мреже унутар предметног комплекса са прикључењем на уличну мрежу градског водовода према условима ЈКП ″Водовод и канализација″ Панчево. За предметну парцелу (комплекс) предвидети потребан број прикључака за објекте на парцели, с тим да се тачан број и положај прикључака може утврдити једино уз сагласност ЈКП ″Водовод и канализација″ Панчево. Прикључење извршити на градски водовод у улици Меченичкој који је неопходно претходно реконструисати.
Постојећа дистрибутивна мрежа ∅80 и ∅100 у улици Мученичкој (од Браће Јовановић до Николе Тесле) и Браће Јовановић (од Вука Караџића до Мученичке) је недовољна за снабдевање планираних потрошача на датој локацији. Из тог разлога се мора реконструисати водоводна мрежа у наведеним улицама, у смислу повећања њеног пречника на минимум ∅150.
За новоформиране просторе унутар блока планира се дистрибутивна мрежа са обавезним постављањем спољних противпожарних хидраната.

Фекална канализација
У улици Мученичкој још увек не постоји изграђена градска канализација.
Евакуација отпадних вода из предметног блока обезбедиће се изградњом блоковске канализације унутар комплекса и прикључењем на градску фекалну канализацију према условима ЈКП ″Водовод и канализација″ Панчево. За предметну парцелу (комплекс) предвидети потребан број прикључака за објекте на парцели, с тим да се тачан број и положај прикључака може утврдити једино уз сагласност ЈКП ″Водовод и канализација″ Панчево. Основни предуслов за изградњу и прикључење блоковске секундарне мреже је изградња фекалног колектора дуж улица Мученичке и Кеј Радоја Дакића. Овај колектор ће прихватити отпадне воде комплетног Приобаља.

Атмосферска канализација
Главни реципијент за овај део града је постојећи зидани колектор дуж улица Мученичке и Кеј Радоја Дакића. Овај зидани колектор тренутно функционише али због делимичне засутости и урушености често има проблема и неопходних интервенција. На њега је прикључена и фекална канализација скоро свих домаћинстава у улицама Мученичкој и Кеј Радоја Дакића.
Евакуација атмосферских вода са посматраног простора обезбедиће се изградњом блоковске атмосферске канализације која ће се прикључити према условима ЈКП ″Водовод и канализација″ Панчево.

Електроенергетика
На простору посматраног блока налази се недавно саграђена трафо станица ТС 20/04КВ (преко пута објекта ДДОР), за потребе ДДОР-а и угоститељског објекта "Ветрењача". Ову трафо станицу измести на нову локацију због неусаглашености постојећег стања са новим решењем којим КК "ДИНАМО"

планира изградњу Спортско пословног центра на предметној локацији. Предложена нова локација за ТС је на парцели топ.број 8106/14, чији је корисник општина Панчево. Техничке услове за измештање постојеће трафо станице и изградњу нове - а за потребе Спортско пословног центра –даће надлежни дистрибутер. Приликом измештања постојеће ТС "ДДОР" на нову локацију, потребно је створити техничке услове за снабдевање постојећих потрошача, који се из ове трафо станице снабдевају електричном енергијом. Пре него што се приступи дислоцирању трансформаторске станице "ДДОР", потребно је за спортско пословни центар изградити нову трафо станицу потребне снаге. Напајање трансформаторских станица предвидети двострано кабловски са најповољнијег места прикључења, а на основу услова надлежног дистрибутера. Напајање спортско пословног центра извешће се из нове трафо станице, која ће се изградити у оквиру објекта спортске хале најмање снаге 2x 630КВА, 20/04КВ. Тачна снага дефинисаће се на основу идејног, односно, главног пројекта. Све трошкове измештања постојеће трафо станице "ДДОР" сносиће инвеститор. Изградња трафо станице, нисконапонског развода, јавног осветљења у оквиру комплекса спортско пословног центра радиће се на основу идејног, односно главног пројекта.

Телекомуникациона инфраструктура
Прикључење Комплекса КК "ДИНАМО"на телекомуникациону мрежу вршиће се на основу услова Телеком Србија. У самом комплексу треба монтирати МСАН (централа) у неком од објеката. Централа ће се прикључити на ИС ПОШТА-6 помоћу оптичког кабла кроз ТТ канализацију у ул. Петра Драпшина и Браће Јовановић. Кроз зграду, телефонски развод ће се разводити на основу идејног односно главног пројекта.

Термоенергетика
На предметном подручју егзистира део прстена градског гасовода ДН200, садашњег радног притиска од 3 бара, са могућношћу повећања на 6 бара. Такође на овом подручју егзистирају и делови изграђених дистрибутивних гасовода који се напајају из изграђене реонске мерно регулационе станице (РМРС 3) у Приобаљу.
Предметно подручје у Приобаљу, где је очекивана територијална густина топлотног оптерећења велика и где су углавном заступљени простори пословања и објекти спорта (спортско-пословни комплекс) снабдевање топлотном енергијом ће се вршити централизованим системима из постојећих који се налазе у непосредној близини тј. контактном подручју као што је котларница Вука Караџића и новопланираних топлорних извора.
Треба тежити томе да се за више заинтересованих потрошача изграде заједнички већи топлотни извори што умногоме појефтињује изградњу, експлоатацију и рационалише потрошњу топлотне енергије. При оваквом определењу мора се водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије појединих потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу топлотног медија и адекватног мерења утрошка топлотне енергије за сваког корисника.

Због начина коришћења хале и због велике уштеде и рациналне потрошње енергије за време тренинга, може се планирати и коришћења гаса уз употребу ИЦ (инфрацрвених) гасних грејача. У ободу комплекса су постављене трасе дистрибутивних гасовода за могућност снабдевање гасом. Прикључивање на гас ће се вршити према условима дистрибутера гаса.
Избор начина грејања објектата зависиће од потребе инвеститора, пословне политике, економске оправданости а све у складу са уштедом енергије, заштитом животне средине уз поштовање свих законских норматива и стандарда.

<u>Зелене и рекреативне површине</u>

Слободне просторе треба користити за подизање зелених насада у циљу заштите комплекса од негативних утицаја околних саобраћајница, подизања естетских вредности самог комплекса и др. Потребно је да се зелене површине унутар комплекса јаве као део целокупног озелењавања слободне површине дуж Тамиша и да се уклопе у систем зеленила централне зоне града. Ова зелена површина захтева уређење у пејсажном стилу, као и околни простор. Такође, избор врста требало би да буде у складу са изворном фитоценозом. То не искључује унос врста које не припадају овој фитоценози, али не смеју да су у колизији са њом. Такође је потребно уносити четинаре, али само као солитерна стабла или у мањим групацијама, а све у интересу повећања естетских вредности зелене површине.Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.

Спортске терене уклопити у зеленило тако што ће се око њих формирати зелени масиви који ће их визуелно и звучно одвајати од других делова зелене површине.

Посебни услови уређења

- Измена регулације у Плану подразумева и померање позиције грађевинске линије према условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад од 16.11.2006.год. бр. 02-1335/4 са 15м од кејског зида на 9м од кејског зида. У складу са овим условима дозвољено је коришћење зоне ка кејском шеталишту.
- Према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву бр.811/2 од 14.12.2006.год. и бр.102/6 од 16.04.2007.год., као и Решења Покрајинског секретаријата за образовање и културу бр.633-00003/2007-02 од 26.03.2007.год., одобрено је измештање споменика културе који се тренутно налази на предметној парцели 8106/15, ван граница поменуте парцеле. Измештање предметног споменика на нову локацију – парцелу бр. 3889/10 К.о. Панчево - извршити у свему према одредницама наведених докумената.
- Приликом урбанистичко-архитектонског обликовања овог простора мора се посматрати комплекс у целини, тако да сви објекти буду стилски, обликовно и у погледу материјализације уједначени и компатибилни.
- Дозвољена је етапна изградња али уз поштовање претходно изнетог става, тј. сви објекти морају бити међусобно естетски усаглашени.
- Уколико се пословни објекат који представља стечену обавезу из става 2.3. дислоцира, инвеститор ће паркирање обезбедити изградњом паркинг/гаражних места у оквиру комплекса - а који морају бити предмет прве наредне етапе изградње. Уколико инвеститор није у могућности да комплетно паркирање за прву и другу етапу реши на сопственој парцели, дужан је да разлику (максимално 82 паркинх/гаражних места) партиципира надлежном предузећу, а у складу са општинском одлуком. Свака следећа етапа условљена је обавезом обезбеђења паркинг/гаражних места на сопственој парцели до испуњавања услова из погралвља 4.1.8.2.1. овог Плана, односно, разлику која се не може остварити у комплексу инеститор је дужан да партиципира надлежном предузећу до максимално дозвољених параметара.

Правила грађења

Правила за образовање грађевинске парцеле

Утврђивање регулационих и грађевинских линија

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и тамишког кеја, и то као регулационе линије по постојећој граници парцеле-комплекса и као планиране регулационе линије.
Ширине регулационих линија саобраћајница дате су на графичком прилогу.

Услови за образовање грађевински парцела

Планом су дефинисани услови за парцелацију грађевинског земљишта обухваћеног планом. Услови су дефинисани за: јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.
Грађевинску парцелу број 1 образовати од делова катастарски парцела број 8106/14 и 8046 К.о. Панчево.
Грађевинску парцелу број 2 образовати од делова катастарских парцела број 8046, 8106/4 и 3899/10 К.о. Панчево.
Грађевинску парцелу број 3 образовати од делова катстарских парцела број 3889/10 и 8106/4 К.о. Панчево.
Грађевинску парцелу број 4 образовати од дела грађевинске парцеле број 3881/1 К.о. Панчево.
У случају неслагања бројева катастарских парцела важе подаци са графичког прилога и они који се воде у РГЗ у Панчеву.
Услови парцелације за јавно грађевинско земљиште дати су на графичком приказу Б13а (План поделе грађевинског земљишта).
За планиране саобраћајнице и тамишки кеј неопходна је препарцелација.
Постојећа парцелација у оквиру спортско-пословног комплекса се може задржати или се комплекс може парцелисати у складу са његовим функционално-техничким и просторним целинама, с тим да минимална површина парцеле износи 140м^2, а минимална ширина фронта парцеле 7.00м.
Приликом евентуалне парцелације индекс изграђености и индекс искоришћености примењиваће се кумулативно за цео комплекс, а према одредницама дефинисаним у поглављу 4.1.8.1. овог Плана, односно, неће се примењивати на новоформиране парцеле појединачно.

Према и на суседним парцелама у оквиру комплекса, дозвољава се формирање отвора, одводњавање атмосферских вода, изградња грађевинских елемената, провлачење инфраструктуре за потребе комплекса или за потребе појединачног објекта, остваривање унутрашњих саобраћајних површина, коришћење свих гаражних или паркихг места и осталих услова дефинисаних овим Планом.

Правила изградње и прикључења инфраструктурних система

Водовод
Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе водоводне мреже су дефинисане на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Минимална дубина полагања цевовода је 1,00-1,20м од темена цеви у зависности да ли је траса у зеленом појасу или саобраћајници. Обавезно је постављање спољних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Прикључци за потрошаче се могу извести преко водомерног шахта само на улични водовод пречника до ∅150 док је прикључење на ∅300 и ∅500 дозвољено само уз посебну сагласност надлежног ЈКП-а. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Фекална канализација
Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе фекалне канализације дефинисане су на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Хоризонтална растојања између суседне уличне канализације или водовода не смеју бити мања од 2,50 метра. Вертикално укрштање са водоводом извести тако да је канализација дубља за минимум 0,50 метара.
Дубину укопавања ускладити са укрштањима осталих инсталација, али тако да фекална канализација буде најдубља и не плића од 1,50м од темена цеви. Прикључак извести преко ревизионог шахта потребних димензија са потребном каскадом. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Атмосферска канализација
Трасе уличне атмосферске канализације су дефинисане на синхрон плану инсталација и уличним профилима. Дубине ускладити са дубинама осталих инсталација, а у складу са важећим техничким прописима. Пројектовање појединих колектора мора се вршити у складу са идејним решењем атмосферске канализације Панчева. Неопходно је унутар блокова (дворишта и пасажи) изградити систем атмосферске канализације, ригола, каналета и сливника.
Прикључење дворишта, пасажа и стамбених комплекса је могуће само на улични шахт атмосферске канализације са каскадом. Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење канализације, прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Електроенергетика
Објекте прикључити кабловски, каблом типа ПП, потребног пресека, без настављања. На приступачном месту, на објекту, уградити орман мерног места. Орман мерног места треба да буде у складу са техничким условима за извођење прикључка на 0.4КВ мрежу Електровојводине. По правилу енергетске каблове од других инсталација полагати на растојању од 1,00м, Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви. Електроенергетске каблове полагати најмање 0,50м од темеља објекта и ,00м од саобраћајница. При укрштању енергетског кабла са саобраћајницом и/или стазом, кабл поставити у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90^0. Није дозвољено полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације. Каблове високог, ниског напона и јавне расвете поставити у исти канал, тамо где је то потребно. Јавну расвету урадити на металним или канделаберским стубовима са одговарајућим светиљкама, водећи рачуна да се уклопе у опште осветљење амбијента. Пројектовати адекватно заштитно уземљење према важећим техничким прописима за ову врсту објеката. Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Телекомуникациона инфраструктура
Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од објекта до резерве у мрежи. У објекту предвидети извод за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. У објекат зграде ући са две цеви Ø75. Дубина укопавања каблова у земљаним рововима је 0,80м. При укрштању са саобраћајницама ТТ каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90^0.

Приликом укрштања и пралелног вођења ТТ каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа. Сам начин прикључења планираних објеката, дат је на графичком прилогу, што треба разрадити на нивоу идејних, односно главних пројеката.

Термоенергетика

Планирана предметна изградња захтева неопходност измештања сегмента постојећег градског гасовода, који сече предметни комплекс, од тачке Г1 до Г2. Исти је потребно изместити у улични профил (јавну површину) у трасу дефинисану у графичком прилогу и према условима надлежног дистрибутера гаса.

Треба тежити томе да се за више заинтересованих потрошача, изграде заједнички већи топлотни извори, при чему водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије појединих потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу топлотног медија и адекватног мерења утрошка топлотне енергије за сваког корисника.

Снабдевање топлотном енергијом предметног подручја, вршити централизованим системима:

- из постојећег топлотног извора, који се налази у непосредној близини тј. контактном подручју, или
- из новоизграђеног топлотног извора у планираном комплексу

Овакво опредељење изискује, пре издавања урбанистичких услова, израду посебног елабората - идејног пројекта термоенергетике за предметно подручје, на бази тачно дефинисаног конзума појединих дефинисаних потрошача. Истим је потребно тачно дефинисати поједине системе снабдевања топлотном енергијом и енергентом, са спољним разводним мрежама - топловодима и гасоводима и припадајућим објектима - МРС, котларницама, подстаницама, шахтовима итд.

Капацитети нових термомашинских инсталација димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи на овом подручју.

За исправно и безбедно функционисање система инсталација тј. цевовода предвидети адекватну компензацију термичих дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите, а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби системима за одводњавање. На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање. Водити рачуна о уклапању и повезивању новопланираних инсталација са постојећим припадајућим инсталацијама, тако да чине јединствене системе.

Прикључењеобјекатаизводитинајкраћимпутем,
окомитонапостојећуилипланиранутермомашинскуинсталацију–
дистрибутивнумрежууулицама(јавнимповршинама) накојуобјектиимајудиректнувезу.

У циљу уштеде и рационалне потрошње енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом и мерном опремом.

Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и доградње комплекса.

Техничкудокументацијукаоиизвођењетермоенергетске инфраструктуре (примарнеисекундарне - дистрибутивне мрежеиприкључака) и објеката, радитиускладусапозитивнимзаконскимпрописима, стандардима, нормативимакоји дефинишу ову област као иинтернимстандардимаиусловима/сагласностиманадлежнихпредузећакојагаздујусатиминсталацијама тј. дистрибутера.

Осим ових наведених правила, придржавати се и *Општих услова уређења комуналне инфраструктуре*, који се односе на шире подручје као и посебних датих услова за предметно подручје од надлежних дистрибутера.

Осим ових важе и правила грађења из става Б1.2.4.5.Термоенергетска инфраструктура

Правила изградње и уређења зелених и рекреативних површина

Локација ове зелене површине захтева уређење у пејсажном стилу. Такође, избор врста мора да је у складу са изворном фитоценозом. То не значи да је искључен унос врста које не припадају овој фитоценози, а нису у колизији са њом. Такође је потребно уносити четинаре, али само као солитерна стабла или у мањим групацијама, а све у интересу повећања естетских вредности зелене површине.

Спортске терене уклопити у зеленило тако што ће се око њих формирати зелени масиви који ће их визуелно и звучно одвајати од других делова зелене површине.

Деловање високе вегетације употпунити жбунастом вегетацијом, при том водећи рачуна да се током читаве године јављају врсте са изузетно декоративним деловима хабитуса (лист, цвет или плод). Све слободне површине затравнити. На средишњим слободним површинама постављати солитерна стабла лишћарске дрвенасте високе вегетације са изразитим естетским вредностима свих делова хабитуса током читаве године. Због значаја објеката, а за брзо оформљавање зелене површине, за

формирање травњака користити већ формиране бусене. Садни материјал мора бити расадnички однегован, са крошњом на мин. 1,5м од кореновог врата за лишћарску вегетацију, или од самог тла за четинарску вегетацију, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења. Приликом формирања зелених површина водити рачуна о оптималном растојању високе вегетације од спортских терена.

Овакви објекти, односно њихова окружења, изискују да се приликом садње изведу екстремно квалитетне мере садње које ће омогућити висок степен успешности садње и допринети брзини формирања партерног зеленила. Уједно је неопходно да се у првој години након усадње спроводе интезивне мера неге.

У оквиру профила саобраћајнице Мученичке мора да се изостави дрворед због оптерећења профила инсталацијама. Неопходно је формирање дрвореда дуж Кеја на Тамишу, као и у улици Светозара Милетића. Саднице морају бити расадnички однеговане са формираним хабитусом на мин. 0.2м од кореновог врата, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења. Приликом израде пројекта озелењавања, а при избору врста водити рачуна о климатским условима као и о намени простора.

Пројектант/инвеститор је у обавези да се приликом израде пројекта придржава важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

За све остало (правила уређења, правила грађења и друго), што овде није наведено, важе одредницe Измена и допуна плана генералне регулације ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ).

Б2.5.2. Зелене површине – парк Народна Башта

Стечене урбанистичке обавезе

На простору Народне Баште налази се станица за препумпавање фекалних вода. Обзиром да је у функцији и једна је од четири црпне станице које обезбеђују функционисање градског система фекалне канализације, није могуће њено измештање тако да за сада, остаје у оквиру овог комплекса.

Правила уређења

Намена површина

Простор Народне Баште је, на основу свог културно-историјског и еколошког значаја, у процесу добијања статуса непокретног културног добра - знаменитог места са заштићеном околином, тако да се одређивање намене мора вршити са тим у складу, односно уз стриктно поштовање услова Завода за заштиту споменика културе и Закона о планирању и изградњи.
Главни улаз у Народну Башту остаје онај из правца болнице. Неопходно је реконструисати улазну капију, уредити плато испред капије и то репрезентативним поплочавањем, зеленилом, расветом и поставити пано са планом Баште и легендом садржаја који се у њој могу наћи. Остали, секундарни, улази налазе се на угловима Баште а, осим њих, постоје и бочни који се налазе дуж ободних улица. Сви се налазе на доминантним прилазним пешачким правцима.
Главне пешачке стазе су задржане и треба их уредити сразмерно значају: поплочавањем, расветом, мобилијаром, зеленилом, цветним алејама и сл.
На месту сусрета ова три правца планиран је кружни трг са музичким павиљоном у центру, који представља реплику оног из 1905. године, и партерним зеленилом.
У продужетку ка улици Првомајској планиран је један мањи трг у чијем ће средишту бити постављен споменик бригадном генералу Михајлу Михаљевићу, по чијем је пројекту и настала Народна Башта 1829. године.
Објекат бивше трафо-станице се задржава и добија нову намену као угоститељски објекат (ресторан, пицерија, пивница, посластичарница и сл.). Изглед објекта треба осавременити и ускладити са новим, савременим стилом Народне Баште.
Објекат црпне станице за фекалне воде из техничких разлога није могуће изместити и зато је планирана реконструкција фасада и ограђивање самог објекта савременим материјалима (рефлективним стаклом, зеленилом), да би се визуелно заклонио од погледа корисника парка и уклопио у нови амбијент. Такође је потребно технички решити проблем непријатних мириса који се осећају из објекта и ремете коришћење парка.
У делу Баште који се граничи са болничким комплексом планирано је постављање реплике павиљона (индустријског, занатског или павиљона домаћих производа) са индустријске пољопривредне изложбе одржане 1905. године. Око њега се налази мањи плато а на прилазном правцу трг који омогућава репрезентативно сагледавање објекта. Примерено културно-историјском значају овог објекта, он је намењен за музеј Народне Баште, затим за приказивање и сталну продајну изложбу сувенира, производа старих заната и домаће радиности из разних историјских периода карактеристичних за Панчево, канцеларије, кафе-посластичарницу, чајџиницу и пратеће садржаје (санитарне просторије и сл.).
Дуж целе границе Народне Баште и болничког комплекса планирана је визуелна и физичка баријера у виду каскадног зеленила.
Према Пастеровој улици планиран је паркинг простор, затим издигнута зона каскадног зеленила која га визуелно одваја од Баште и на коју се може надовезати неколико редова трибина (пратећи каскаде) са погледом на трг и Народну Башту.
Испред тргаје планирана водена површина коју технолошки треба пројектовати тако да се у зимском периоду може користити као градско клизалиште на отвореном. Ту је планиран простор и за угоститељски објекат.
Простор Народне Баште према улици Војвођански булевар планиран је за градњу објеката који би искористили постојећу денивелацију терена тако да ка Народној Башти имају П+1+Пк/Пс а ка улици П+Пк/Пс.
У њима се могу налазити: административнисадржаји (управа Баште, редарска служба, служба за одржавање и сл.), стаклена башта-оранжерија, стална продајна изложба разних садница, продавница малих животиња. Затим, овде се може организовати градски еколошки центар који ће објединити све организације које се баве овом темом, еколошка радионица, тематска библиотека и књижаре са литературом о природи и њеном одржању, медијатека, интернет кафе, простор угоститељског типа и сл.Овде се може организовати простор и за целодневни и за краћи боравак деце, у смислу одржавања наставе у природи, разних радионица/играоница, обезбеђења простора за децу са

посебним потребама. Затим, треба обезбедити и простор за изнајмљивање опреме (бицикли, ролери, бадминтон, итд.).
Зелена површина испред објеката може се користитиза разне изложбе, дечје игралиште са справама за различите узрасте и осталим одговарајућим мобилијаром. У осталим просторима баште зелене површине између стаза обогатити цветним алејама и композицијама, ниским растињем и сл. На одређеним просторима могу се поставити сенице а у средишту парка се може поставити један угоститељски објекат.
Приликом реализације свих садржаја, основна обавеза је очување зеленила а нарочито вредних садница, тј. могу се уклонити само оне саднице за које одобрење дају стручњаци ЈКП "Зеленило" (због старости биљке, болести и сл.).

Културно историјско наслеђе

Генерално, основни услов за третман непокретних културних добара у овом Плану је поштовање и примена мера дефинисаних Законом о културним добарима ("Сл. гласник Републике Србије" бр.71/94) и Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011), као и елаборат: "Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите у плану детаљне регулације парка "Народна Башта" у Панчеву", број: 650/3 од 11.12.2003.г., који је урадио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и саставни је део овог Плана.
Народна Башта данас има статус Добра које ужива претходну заштиту, али је Завод за заштиту споменика културе у Панчеву покренуо поступак за утврђивање парка "Народна Башта" у Панчеву за непокретно културно добро - знаменито место и та процедура је у завршној фази.

Планска ограничења

Обзиром да се ради о подручју које представља непокретно културно добро - знаменито место са заштићеном околином, интервенције у овом простору морају се предузимати врло пажљиво и одмерено, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и ЈКП "Зеленило", у складу са одредницама овог Плана и Закона о планирању и изградњи.
У подручју које се третира овим Планом није дозвољена ни једна намена која у било ком смислу нарушава или угрожава непосредну или ширу околину и није у функцији саме Баште. Намена површина и објеката, њихов изглед и начин коришћења, морају бити у складу са њеном основном функцијом - а то је парк. Значи, примат у сваком случају има зеленило, а објекти и остали садржаји треба да омогуће и употпуне комфоран (целодневни) боравак у овом простору.
Није дозвољено постављање киоска, тезги, монтажних објеката, зиданих објеката ван дозвољених зона, произвољно одабраног урбаног мобилијара или расвете и сл.
Дозвољено је постављање само информативних табли-паноа са планом Народне Баште и обележеним садржајима и правцима кретања.

Правила грађења

Правила регулације

Постојећи објекти:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају.
- Постојећи објекти се задржавају у свом садашњем хоризонталном и вертикалном габариту. Могућа је промена изгледа и врсте кровног покривача али без доградње било какве етаже.
- Обзиром да објекат црпне станице за фекалне воде ни по намени ни по функцији није прикладан садржај једног парка, али се због техничких немогућности за сада не може изместити, дозвољено је постављање визуелне баријере-физичке структуре око објекта, која ће се налазити изван регулационе и грађевинске линије објекта - како је то приказано на графичком прилогу.

Планирани објекти:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају.
- Висина објеката према улици Војвођански булевар као и објекта на тргу, поред водене површине је:
  - П+Пк/Пс, из улице Војвођански булевар
  - П+1+Пк/Пс, из Народне Баште.
- Сви ланирани објекти могу имати подрумске етаже.

Правила изградње објеката

Нови објекти могу се градити у зони градње.
Објекат својим најистуренијим делом на тлу мора бити у оквиру грађевинске линије.
Објекат који ће бити изграђен као реплика изложбеног павиљона из 1905. године мора бити у свему изведен према одредницама које дефинише Завод за заштиту споменика културе у Панчеву.
Објекти према улици Војвођански булевар морају бити архитектонски (визуелно) уједначени. Ови објекти се могу изводити фазно али тако да свака фаза представља заокружену функционалну и архитектонско-грађевинску целину.
Није дозвољено остваривање приступа приземљима, сутеренским или подрумским просторијама на начин да ти приступи излазе ван регулационе или грађевинске линије.
Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (са препустима), нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде. Ако се планира, мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.
Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.
Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м код изградње класичног крова, и може имати 2,2м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.
Дозвољено је и постављање кровних прозора - у складу са осталим елементима фасаде.
Планирани објекти могу имати коту приземља максимално 0,20м изнад коте приступног тротоара а минимално не може бити нижа од нулте коте. Висинску разлику решити унутар објекта, тј. унутар регулационе и грађевинске линије - није дозвољено прекорачивање ових линија.
Изграђени објекти задржавају постојеће коте улаза, чак и ако не испуњавају неке од услова овог Плана. Ако се на постојећим објектима врше одређене интервенције, то мора бити у складу са овим Планом.
Око објекта црпне станице за фекалне воде треба поставити визуелну баријеру-физичку структуру (рефлективно стакло, одговарајућу конструкцију која ће "носити" зеленило и сл.).
На простору око објекта бивше трафо-станице а сада угоститељског објекта, дозвољено је формирање летње баште чија површина може износити максимално 100м^2 (која не мора бити компактна, тј. могуће је формирати неколико мањих повезаних површина) али мора бити поплочана тако да се не уклони и не оштети ни једна садница (осим уколико је ЈКП "Зеленило" није одредило за уклањање). Кота летње баште треба да буде у нивоу терена а поплочавање изведено одговарајућим плочама од природних материјала.

Правила изградње саобраћајница са нивелацијом

За потребе комплекса Народне Баште планирана је изградња и реконсрукција саобраћајних површина на ободним саобраћајницама и унутар комплекса.

Ободне саобраћајнице:
Реконструкција саобраћајнице Милоша Требињца планирана је од раскрснице са улицом Петра Прерадовића до раскрснице са саобраћајницом Првомајском.
Постојећи коловоз планиран је за реконструкцију и са постојећих 5.0м ширине проширује се на 6.0м ширине.
Улични тротоари се реконструишу по постојећим трасама и ширинама.
Изградња паркинг простора за путничке аутомобиле планирана је од раскрснице са улицом Петра Прерадовића до раскрснице са саобраћајницом Владимира Жестића са десне стране коловоза, посматрано из правца СУП-а према саобраћајници Првомајској. Други паркинг простор планиран је испред објекта бивше трафо станице, са леве стране коловоза, посматрано у наведеном правцу. Предметни паркинзи су планирани за управно паркирање са стандардним паркинг местима.
У саобраћајници Пастеровој планирана је изградња и реконструкција коловоза, паркинг простора и пешачке стазе од саобраћајнице Војвођански Булевар до ограде болнице. Реконструкција постојећег и изградња новог коловоза врши се по постојећој траси у ширини од 6.0м. Постојећи паркинг простори за ивично и управно паркирање са десне и леве стране коловоза се задржавају и реконструишу. Са леве стране коловоза планирана је изградња нових паркинг места за путничке аутомобиле са управним системом паркираЊа. Изградња нових паркинг места врши се у продужетку постојећег паркинга према комплексу болнице.
Изградња нове пешачке стазе врши се са леве стране саобраћајнице, од саобраћајнице Војвођански Булевар до комплекса болнице. Планирана ширина стазе је 1.5 м.
На деоницама градских саобраћајница Војвођански Булевар и Првомајска нису планиране инвестиције и исте се задржавају у изведеном-постојећем стању. Планираном изградњом у ободним саобраћајницама, Милоша Требињца и Пастеровој, обезбедиће се 130 паркинг места за путничке

аутомобиле. У саобраћајници Милоша Требињца изградиће се 70 нових паркинг места а у саобраћајници Пастеровој 60 паркинг места (15 нових и 45 постојећих се реконструише).

Унутрашње саобраћајне површине комплекса:

За планирани комплекс и садржаје предвиђена је изградња парковских-пешачких стаза, пешачких платоа, интегрисаних пешачко-колских траса и паркинг простора за путничке аутомобиле.

По начину, карактеру и значају у парку су заступљене три врсте стаза:

- главне стазе - алеје (ширине око 4,0м), трасиране од главног улаза из правца болнице ка централном платоу парка, као и од централног трга ка насељу Стрелиште и раскрсници саобраћајница Првомајска / Милоша Требињца;
- тзв. примарне стазе (ширине око 3,0м), које међусобно повезују планиране садржаје парка и олакшавају комуникацију;
- секундарне шетне стазе које су међусобно разликују по правцима траса и ширинама а намењене су шетњи кроз све делове парка, одмору и рекреацији.

Постојећим и планираним објектима у парку обезбеђен је непосредан пешачко или пешачко-колски приступ преко интегрисаних пешачко-колских траса.

Паркинг простор за путничке аутомобиле планиран је у северном делу комплекса према саобраћајници Пастеровој. Димензионисан је за двострано управно паркирање возила са стандардним местима 2.5x5.0м. Капацитет паркинга је 110 места а приступ паркингу остварује се са коловоза саобраћајнице Пастерове.

За све остало (правила уређења, правила грађења и друго), што овде није наведено, важе одреднице Измена и допуна плана генералне регулације ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ).

Б2.5.3. Површине и објекти уз речну обалу

Уобичајена ширина реке Тамиш, у зависности од водостаја, је око 60м, а дубина око 5м. Квалитет воде реке Тамиш требало би, по уредби, да буде II класе, али је због разних околности, при уливању у Дунав (тзв. "панчевачки профил"), углавном била на граници између III и IV класе. Градске обале Тамиша су у појединим деловима уређене (кеј), док су у осталим потпуно неуређене.
Од садржаја на реци постоје везови у току и ресторани на води. Обале Тамиша се користе још и за следеће потребе:

- речни саобраћај (претовар, маневрисање, пристајање пловила, зимовнике и сидришта),
- локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, експлоатацију материјала из речног корита, ресторане и спортове на води, сплавове) итд.

Процена развојних могућности земљишта за изградњу
Градске обале Тамиша се користе само делимично и, углавном, у приватној иницијативи. С обзиром да нема организованог и уређеног места за везивање (сидрење) чамаца, а постоји велики број пловних објеката, њихови власници су самоиницијативно формирали везове на простору градског купалишта и дуж обале која би требала остати слободна јер припада централној градској зони.
Близина центра града, као и ушће Тамиша у Дунав, које је у непосредној близини, су добри потенцијали за развој овог простора и коришћење воде као урбаног, рекреативног и естетског елемента.
У том смислу, развојне могућности су:

- регулисање воденог саобраћаја и формирање марине, зимовника, основне инфра и супраструктуре неопходне за ове намене, као и пратећих садржаја,
- остваривање везе са другом обалом Тамиша, воденим и пешачким путем,
- јаче повезивање обале са центром града који је у непосредној близини, и то садржајно, функционално и амбијентално,
- формирање саобраћајних прилаза и довољног броја паркинг места у залеђу приобаља,
- изградња и уређење приобалне зоне ради остваривања потенцијално атрактивних локација за различите намене, као што су рекреативне површине, зеленило, ресторани на води, културни и забавни садржаји.

Циљеви

- побољшање квалитета воде реке Тамиш (пречишћавање) до друге категорије (могућност купања и коришћења плаже),
- усмеравање и вођење комуникационо-визуелних токова ове зоне ка реци и другој обали Тамиша, стварајући разнолик сплет обликовно различито уређених просторних целина,
- интеграција градског ткива са обалним подручјем,
- подизање нивоа квалитета уређења и функционалности обалног подручја за потребе спорта, рекреације, одмора и речног саобраћаја,
- ресторанима на води остварити пријатан амбијент и контакт са реком (ови објекти не треба да постану сметња/препрека за излазак на реку),
- афирмација еколошких захтева и вредности постојећег амбијента, као и функционална и обликовна интергација подручја у шире окружење,
- шира туристичка промоција подручја,
- формирање и развој градске марине на Тамишу(зона Малог Рита) са пратећим садржајима и привезишта за велике бродове на обали Дунава,
- заштита и очување кула светиља на ушћу Тамиша у Дунав, њихово укључивање у туристичку понуду Панчева (уређење околине, доступност пешачким и бициклистичким стазама и др.).

Везови у току
Везови у току представљају површине дуж речног тока намењене везивању мањих пловних објеката. Разликујемо:

- зимовнике,
- сидришта и
- пристајалишта.

У садашњем тренутку, везови у току постоје на једној локацији дуж обале Тамиша (иза старог моста, нешто пре ресторана "Шаран"), што указује на потребу решавања и организовања пристајалишта и марина. Недостаје и зона са уграђеним везовима на обали, што доводи до непланске и неконтролисане појаве везова и тамо где их никако не би смело бити.
Зимовници могу бити места дуж реке погодна за безбедан боравак пловила у току зиме, тј. акваторија заштићена од леда са довољном дубином при сваком водостају (као и нека заштићена места поред обала).

Сидришта су водене површине за стационирање пловила без сопственог погона док чекају на претовар или поновну пловидбу. Локације за сидришта одређује лучка капетанија Панчево. Постојећа сидришта се задржавају уколико задовољавају прописане услове.
Пристајалишта су водене површине за привремено стационирање мањих речних пловила, које се врши везивањем за понтон, сидрење у води или везивање на обали.

Понтони
На графичким прилозима су обележене зонепонтонаи њихова оквирна диспозиција и оквирни габарит:
- понтон спортског друштва
- понтон за привез чамаца
- понтон намењен локалном путничком саобраћају

Правила за постављање понтона спортског друштва:
- намена понтона је спортског карактера - за спуштање кајака и кануа у воду;
- димензије понтона оквирно 4,0м x 8,0м;
- дозвољена су одступања у погледу величине до 20%;
- понтон не треба бити опремљен инфраструктурно;
- понтон има само газну површину обложену прикладним материјалом (даске или сл);
- приступ понтону остварити са доњег нивоа кеја;
- база сидришта (шлеп или сл.) треба да буде привезана са обалом тако да не омета пролазак шеталиштем.

Правила за постављање понтона за привез чамаца:
- за привез чамаца уз понтон одређује се део обале и воденог простора од км 2+498,9 до 2+248,9, лева обала;
- димензије понтона оквирно 3,0м x 12,0м;
- дозвољена су одступања у погледу величине (дозвољава се већи габарит и другачији облик понтона), како би потребе наутичара у погледу капацитета и организације везивања пловила биле задовољене;
- понтон мора бити опремљен инфраструктурно (водовод, електрична енергија/расвета);
- приступ понтону мора бити потпуно уређен;
- база сидришта (шлеп или сл.) треба да буде привезан са обалом покретним мостом.

Правила за постављање понтона намењеног локалном путничком саобраћају:
- за овај понтон планира се део воденог простора од км 2+098,9 до 1+895,3, лева обала;
- димензије понтона оквирно 3,0м x 12,0м;
- дозвољена су одступања у погледу величине (дозвољава се већи габарит и другачији облик понтона), како би потребе наутичара у погледу капацитета и организације везивања пловила биле задовољене;
- понтон мора бити опремљен инфраструктурно (водовод, електрична енергија/расвета);
- приступ понтону мора бити потпуно уређен;
- база сидришта (шлеп или сл.) треба да буде привезан са обалом покретним мостом.

Сплавови/бродови, сојенице- ресторани на води
Постављање ових објеката је регулисано Одлуком о коришћењу делова обале и воденог простора реке Тамиш.
Сплавови/бродови - ресторани или кафеи, су пловећи објекти на води, који нису предвиђени за честа премештања, а чија је основна намена пружање угоститељских услуга.
Сојенице су објекти који се постављју у приобалним зонама које су у одређеним периодима године изложени плављењу, тј. изливању реке ван свог регуларног корита, те се морају постављати на подконструкцији/стубовима тако да се њихова корисна површина налазити изнад нивоа воде када се река излије.
Тренутно су овакви објекти на обали Тамиша импровизовано прикључени на неке инфраструктурне инсталације. Поред тога (обзиром да немају канализацију), а супротно прописима, евакуација отпадних вода се врши директно у реку без пречишћавања. Такође, често се дешава да снабдевање, складиштење амбалаже и чврстих отпадака угрожава обалу.
Пешачке површине користе се и као интерне саобраћајнице, јер је цео потез без дефинисаних и уређених колских и паркинг простора, чиме се угрожавају (и уништавају) постојеће зелене површине и угрожава безбедност пешака.
Сви ови објекти треба да створепријатан амбијент и контакт са реком, и не треба да својим габаритима и/или учесталошћу постану сметња/препрека за излазак на реку.

Правила за постављање сплавова/бродова - ресторана на води:

- за постављање сплавова на води одређује се део обале и воденог простора од км 1+895,3 (црпна станица) до км 1+715,3 (силазна рампа из улице Георги Димитрова), лева обала;
- намена сплавова је угоститељског, туристичког, уметничко-културног карактера;
- планирана максимална величина основе сплава је 150м^2;
- спратност - дозвољена је искључиво једна затворена етажа. Сплав може бити потпуно затворен или делимично отворен, у ком случају се препоручује да отворени део (тераса) буде оријентисан према реци. Максимална највиша висинска кота сплава, уколико сплав има класичан кров (четвороводни, двоводни, сложени, стаклени, ...) је 5.0м у односу на коту воденог огледала. Дозвољено је да се површина или део површине крова користи као "платформа" која мора бити у потпуности отворена а по жељи прекривена тендом или другом савременим материјалом. Максимална укупна висинска кота сплава са "платформом" износи 6.5м;
- препоручује се обрада материјалима примерених води (што транспарентније);
- размак између објеката је минимум 5,0м;
- дубина воде при постављању ресторана мора бити већа од дубине газа при минималном водостају;
- прилаз објекту обезбедити преко приступног моста који је са обалом везан зглобном везом, а сајле и подупирачи не смеју ометати кретање шеталиштем;
- приступне стазе морају бити потпуно осветљене;
- обезбедити прикључке за воду, струју и телефон;
- ресторани морају да поседују уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно-техничке услове.

Правила за постављање сојеница - ресторана:

- за постављање ових објеката одређује се део обале и воденог простора у делу Блока 065 који се налази између две кејске стазе (кејске стазе уз саму обалу на доњој коти и кејске стазе ка блоку 066 на горњој коти), лева обала;
- намена ових објеката је угоститељског, туристичког, уметничко-културног карактера;
- планирана максимална величина основе је 150м^2;
- спратност - дозвољена је искључиво једна затворена етажа. Кота пода објекта може бити максимално за 0,20м виша од коте горње кејске стазе. Објекат може бити потпуно затворен или делимично отворен, у ком случају се препоручује да отворени део (тераса) буде оријентисан према реци. Максимална највиша висинска кота објекта са класичним кровом (четвороводни, двоводни, сложени, стаклени , ...) је 5.0м у односу на коту горње кејске стазе. Дозвољено је да се површина или део површине крова користи као "платформа" која мора бити у потпуности отворена а по жељи прекривена тендом или другом савременим материјалом. Максимална укупна висинска кота сплава са "платформом" износи 6.5м;
- конструкција на којој се објекат налази мора одговарати специфичним условима промене водостаја Тамиша;
- препоручује се обрада материјалима примерених води (што транспарентније);
- размак између објеката је минимум 5,0м;
- прилаз објекту обезбедити преко приступног моста који је са обалом везан на одговарајући начин али тако дасе не омета кретање шеталиштем;
- приступне стазе морају бити потпуно осветљене;
- обезбедити прикључке за воду, струју и телефон;
- објекти морају да поседују уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно-техничке услове.

Прикључење на сву потребну инфраструктуру вршити према условима надлежних институција и ЈКП, у складу са важећим законима, прописима, правилницима, градским одлукама које регулишу ову област.

Планом је предвиђено повезивање обала тамиша пешачком/бициклистичком комуникацијом на трасама како је то приказано у графичким прилозима. Веза се може остварити пасарелом, мостом, висећим мостом и сличним конструкцијама – услов је да се овом комуникацијом може одвијати само пешачки и бициклистички саобраћај.

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:
Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Документација од значаја за спровођење-донети Планови детаљне регулације:

Измене у односу на плански основ:
- топлана Центар код силоса

Планови који се у потпуности преузимају и спроводе у целости:
- План детаљне регулацијенасеља „Тесла“, Панчево (‘‘Службени лист Града Панчева’‘ бр.12/11)
- План детаљне регулације„Градски стадион“ у Панчеву (‘‘Службени лист Града Панчева’‘ бр.31/11)
- План детаљне регулације подручја „Мали Рит“ у Панчеву (‘‘Службени лист Града Панчева’‘ бр.15/12 и 31/12)

Горе наведени-донешени Планови детаљне регулације и будући планови детаљне регулације у оквиру плана генералне регулације имају идентичан статус и третман у смислу њиховог спровођења од стране надлежног секретаријата. И једни и други се спроводе као самостални планови детаљне регулације и било какве измене у оквиру њих које нису у супротности са планом генералне регулације, не изискују измену истог. План генералне регулације је рађен са елементима плана детаљне регулације то јест за зоне и целине за које се потврђују постојећи планови детаљне регулације.
Уколико се буду радиле Измене и допуне наведена три плана, оне неће подразумевати израду Измена и допуна овог Плана генералне регулације, већ ће се оне односити само на предметне планове који ће се након тога примењивати у складу са усвојеним Изменама и допунама.
Сви остали планови, осим горе наведених, урађени за ово подручје, доношењем овог плана у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на графичком прилогу: *Карта спровођења*.

Локације које се разрађују Планом детаљнерегулације:
- Блок 036(Котеж 2)
- Део Блока 113 (Котеж 1)
- Изградња ТС „Панчево 5“ 110/20kV са 110 kV напојним водом и средњенапонским расплетом(планирана у „Малом риту“)
- Површина унутар Блока 034
- Површина унутар Блока 040
- Део Блока 035
- У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда Плана детаљне регулације за то подручје.

o Рокови израду планова детаљне регулације

Предвиђен рок за израду Планова детаљне регулације је до четири године почев од дана ступања на снагу Плана генералне регулације, осим уколико Скупштина града Панчева не донесе другачију одлуку.

Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду

o Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

До израде предметног плана, постојећи објекти могу се задржати у затеченом стањуа дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.)- све без промене габарита и волумена (без било какаве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољено отварање бања – на начин како је то дефинисано овим планом), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на

сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу.Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели могу бити само објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.
На зеленим површинама отворених блокова, дозвољено је уређење тих површина садњом дрвећа и другог одговарајућег растиња (у складу са правилима овог плана), постављање дечјих игралишта, справа за активан одмор одраслих и лица са посебним потребама, парковског мобилијара. Спортски терени се могу поставити али тако да не заузимају више од 20% предметне зелене површине блока.

Основни урбанистички показатељи за становање у отвореним градским блоковима:
Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Max. густина становника Ст/ха	Max. густина запослених Зап/ха	Max. Густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
блокови у централној зони	*50-70% / 50-30%*	*100 - 200*	*100*	*300*	*30%*
блокови ван централне зоне	*Преко 80%/ до 30%*	*100 - 200*	*200*	*300*	*35 %*
Нови блокови	*Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде* *На 5.0 м^2 БРГП блока у плану детаљне регулације обавезно је обезбедити 1,0 м^2 неизграђене слободне површине.*				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености	*Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде*
Степен заузетостиблокова средње изградње, до П+4+Пк	*35% (на нивоу блока)*
Степен заузетостиблоковима високе изградње (постојећи)	*30% (на нивоу блока)*
Проценат озелењених површина на парцели	*30% до 40% (на нивоу блока)*
Дечија игралишта (3-11 година)	*1 м^2/стан (мин. 100-150 м^2)*
Висина за нове стамбене објекте	*П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)*
Висина за нове пословне објекте	*П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)*
Број паркинг места за становање	*1 ПМ/ 1 стан*
Број паркинг места за пословање	*1 ПМ/ 70 м^2 НГП*

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	*1 х вишег објекта*
У односу на фасаду са помоћним просторијама	*1/2 х вишег објекта*

<u>Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом</u>:

- Јавни објекти и комплекси – по потреби
- Простор главне градске пијаце (део Блока 089), само за изградњу подземне гараже
- Простор за нову локацију Главне градске аутобуске станице (Блок 014)
- Простор за пословање са компатибилним наменама (део Блока 006)
- Простор хотела Тамиш (део Блока 067)
- Здравствено-болнички комплекс (блок 146), само за изградњу нових објеката (није потребан за интервенције на постојећим објектима и изградњу инфраструктуре)
- Простори унутарблоковских површина које припадају јавном земљишту, а ради дефинисања унутарблоковских саобраћајница, пешачких стаза, паркинг површина, простора за дечја игралишта, спортске терене, површине за активну и пасивну рекреацију и сл., у зависности од потреба локалног становништва и расположивог простора
- Простор Народне Баште, за потребе изградње
- Блок 148
- Верски објекти, станице за снабдевање течним горивом и други објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката
- Изградња вишепородичних објеката

- За дефинисање улаза до друге парцеле, односно другог вишепородичног објекта, положаја објеката на парцели и др.
- Део Блока 121

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) или за комплексе (више објеката на парцели) који се реализује фазно, а чија је реализација започета.
Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

Локације за које се расписује јавни Конкурс а затим разрађује израдом Урбанистичког пројекта:

- Простор садашње Главне градске аутобуске станице (део Блока 090) након њеног пресељења у Блок 014
- Јавна површина – трг (део Блока 068)
- Део блока 122: Стара Вајфертова пивара

Блоковска инфраструктура

Инфраструктура у унутрашњости блока дефинисаће се претходним условима надлежних предузећа и свих Јавних и Јавно комуналних предузећа, уз сагласност обрађивача Плана.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 50/11) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.
Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.
Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају.органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.
Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања иурбанизмаради евидентирања у Централном регистру планских докумената.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.
Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдитиПлан у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.
За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.
Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева.
Овај План генералнерегулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

Скупштина града Панчева

Председник Скупштине града:

број : II-04-06-17/2014-7

.....

И З Д А В А Ч: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Поштански фах 122 -- Телефони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722
Уредник ИВАНА МАРКОВИЋ телефони: 353-362 и 308-730
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор филијала Панчево