



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
Секретаријат за заштиту животне средине, урбанизам,
грађевинске и стамбено-комуналне послове

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ПОДРУЧЈА "МАЛИ РИТ" У ПАНЧЕВУ

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА
Председник Скупштине града Панчева:

Тигран Киш

Број:
Дана:

Обрађивач :



ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање
Панчево

Одговорни урбаниста:

Директор :

Наташа Митрески, дипл.инж.арх.

Гордана Денчић-Кушљић, дипл.инж.грађ.

број лиценце: 200 0809 05

Назив планског документа

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА „МАЛИ РИТ“ У ПАНЧЕВУ**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВА

Градоначелник

Весна Мартиновић

Носилац израде Плана

**Секретаријат за заштиту животне
средине, урбанизам, грађевинске и
стамбено-комуналне послове**

Обрађивач Плана



ЈП “Дирекција“ Панчево

Директор

Гордана Денчић-Кушљић, дипл.инж.грађ.

Број предмета

51-26/2009

Одговорни урбаниста

Наташа Митрески, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0809 05 (одг.урбаниста)

Стручни тим

**сектор за правне послове
архитектура**

**Слађана Фератовић, дип. правник
Ђурица Доловачки, дипл.прост.пл.**

геодезија и земљиште

**Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
Гордана Цветић, дипл.инж.геод.**

водовод и канализација

**Петар Јованов, дипл.инж.геод.
Петар Петровић, дипл.инж.грађ.**

**саобраћај
термоенергетика**

**електроенергетика
зеленило
услови и сагласности
животна средина
становништво**

Драгољуб Матејчић, дипл.инж.грађ.
Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.
Бела Каић, дипл.инж.маш.
Бранка Марић, дипл.инж.маш.
Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.
Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.
Вера Марковић, дипл.инж.прост.план.
Иван Зафировић, дипл. социолог, специјалиста за
еко менаџмент
Владимир Вукајловић, дипл.социолог

Техничка подршка

*водећи техничар
тим*

Радојка Котлаја, техн.арх.
Лепосава Ракита, техн.арх.
Гордана Пешић, техн.геод.
Гордана Коцић, техн.арх.
Јелица Бојаџијевска, техн.арх.

**Руководилац Службе за
просторно и урбанистичко
планирање и пројектовање**

Ђурица Доловачки, дипл.прост.план.

**Руководилац службе за
планирање инфраструктуре**

Бранка Марић, дипл.инж.маш.

**Саветник за просторно и
урбанистичко планирање и
пројектовање**

Бела Каић, дипл.инж.маш.

**Руководилац Сектора за
просторно и урбанистичко
планирање и пројектовање**

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

Директор

Гордана Денчић Кушљић, дипл.инж.грађ.

С А Д Р Ж А Ј

О П Ш Т И Д Е О

- Решење о регистрацији фирме
- Лиценца одговорног урбанисте

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

- А1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА, *стр.9-13***
- *Граница плана и обухват грађевинског подручја,*
 - *Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова,*
 - *Скраћени приказ и оцена постојећег стања – потенцијали и ограничења .. ,*

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

- Б1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, *стр. 14***

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ И НАМЕНА

- 1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина, *стр.15***
- 1.2. Детаљна намена земљишта по целинама и зонама , *стр.15-21***
- 1.3. Биланс урбанистичких показатеља, *стр.22-23***

2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

- 2.1. Локације за јавне површине, садржаје и објекте , *стр.23***
 - 2.1.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, *стр.24***
 - 2.1.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте, *стр.24-27***
- 2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена, *стр.27-29***
- 2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, *стр.29-39***
 - 2.3.1. Зона**
 - 2.3.1.1. Опис карактеристичне зоне јавне намене, *стр.30***
 - 2.3.1.2. Врста и намена објеката у зони, *стр.30-31***
 - 2.3.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката *стр.31***
 - 2.3.1.4. Услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање, *стр.31***
 - 2.3.1.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр.31-32***
 - 2.3.1.4.2. Услови за величину парцела, *стр.32-33***
 - 2.3.1.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр.33***
 - 2.3.1.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији , *стр.33***

- 2.3.1.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр.33*
- 2.3.1.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене, *стр.33*
- 2.3.1.5.4. Вертикална регулација, *стр.33*
 - a) Највећа дозвољена спратност или висина објекта, *стр.33*
 - b) Нивелациони услови, *стр.34*
- 2.3.1.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр.34*
 - Индекс заузетости (Из -%), или
 - Индекс изграђености (Ии)
- 2.3.1.7. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.34*
- 2.3.1.8. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр.34*
- 2.3.1.9. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр.34*
- 2.3.1.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта објекта јавне намене, *стр.34-35*
 - a) Обликовање завршне етаже и крова
 - b) Примена завршних материјала и боја
- 2.3.1.11. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр.35*
- 2.3.1.12. Услови за пешачке и колске приступе, *стр.35-36*
- 2.3.1.13. Паркирање на парцели, *стр.36*
- 2.3.1.14. Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.36-38*
- 2.3.1.15. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.38*
- 2.3.1.16. Ограђивање грађевинске парцеле, *стр.39*
- 2.3.1.17. Услови и могућности фазне реализације, *стр.39*
- 2.3.1.18. Посебни услови, *стр.39*

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

2.4.1. Јавне саобраћајне површине, *стр.39-47*

- Улична мрежа/ранг саобраћајница,
- Јавни градски саобраћај,
- Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина,
 - 1) Услови за постојеће саобраћајне површине,
 - 2) Услови за новопланиране саобраћајне површине,
 - 3) Услови за прикључивање саобраћајних површина,
- Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката,
- Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената,

2.4.2. Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење Зелене површине, *стр.47-49*

- Јавно зеленило у регулацији улица,
- Јавне парковске површине,
- Друге јавне зелене површине,
- Јавни шумски појасеви,

2.4.3. Хидротехничка инфраструктура, *стр.49-52*

Водоводна мрежа и објекти,

- Услови за постојећу водоводну мрежу,
- Услови за новопланирану водоводну мрежу,
- Регулационо-нивелационо решење и услови за прикључење водоводне мреже,

- Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења, *Канализациона мрежа и објекти*,
- Услови за постојећу канализациону мрежу,
- Услови за новопланирану канализациону мрежу,
- Регулационо-нивелационо решење и услови за прикључење канализационе мреже,
- Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења, *Водопривредни услови*,

2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, стр.53-62

Електроенергетска мрежа и постројења,

- Услови за постојећу електроенергетску мрежу,
- Услови за новопланирану електроенергетску мрежу,
- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење електроенергетске мреже,
- Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења,
- Услови за јавно осветлење,
- Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката,

Телекомуникациона мрежа и објекти,

- Услови за постојећу телекомуникациону мрежу,
- Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу,
- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење телекомуникационе мреже,
- Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења,

КДС мрежа и објекти,

- Услови за постојећу КДС мрежу,
- Услови за новопланирану КДС мрежу,
- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење КДС мреже,
- Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката,

2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр.63-68

Топловодна мрежа и постројења,

- Услови за постојећу топоводну мрежу,
- Услови за новопланирану топоводну мрежу,
- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење топоводне мреже,
- Услови за реконструкцију/изградњу топоводних објеката и постројења,

Гасоводна мрежа и постројења,

- Услови за постојећу гасоводну мрежу,
- Услови за новопланирану гасоводну мрежу,
- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење гасне мреже,
- Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења,

3. ПОТРЕБАН СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА, стр.13-14

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, *стр.68*

4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа, *стр.68-69*

4.1.1.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја, *стр.68-69*

4.1.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја, *стр.68*

4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови, *стр.69*

4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа, *стр.71*

4.1.3.1. Заштићене природне целине, *стр.72*

4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи, *стр.72*

4.3. Мере енергетске ефикасности изградње, *стр.73*

4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, *стр.73*

Б2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, *стр.73*

1.1. Јавно коришћење простора и објеката

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ

- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 01, *стр.74-76*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 02, *стр.77-78*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 03, *стр.79-80*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 04, *стр.81-82*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 05, *стр.83-84*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 06, *стр.85-86*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 07, *стр.87-88*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 08, *стр.89-90*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 09, *стр.91*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 10, *стр.92-93*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 11, *стр.94-95*
- ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 12, *стр.96-97*
- Заједничка ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, *стр.98-108*

....

Б3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, *стр.108-109*

ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

- Локације за које се ради урбанистички пројекат
- Локације за које је обавеза расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса

ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Диспозиција простора у односу на град
2. Извод из плана вишег реда

Р 1: 25 000

Р 1: 10 000

ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

3. **Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом и границом плана** **Р 1: 2 500**

ПЛАНСКА РЕШЕЊА

4. **Планирана детаљна намена са локацијама јавних објеката, поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана** **Р 1: 2 500**
5. **Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина** **Р 1: 2 500**
6. **Постојећа и планирана решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила** **Р 1: 2 500**
7. **План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало** **Р 1: 2 500**
- **Попречни профили**

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09-исправка, 64/10 –УС и 24/11), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/08 и 4/09) и Одлука о изради Плана детаљне регулације подручја Мали рит у Панчеву (“Службени лист града Панчева” број 27/09 од 29.12.2009.), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 08.03.2012. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА МАЛИ РИТ У ПАНЧЕВУ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

А1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

- Граница плана и обухват грађевинског подручја

Граница и површина планског подручја

Локација подручја Мали рит у Панчеву налази се у југозападном делу града уз реку Тамиш, оивичена је улицама: са северне стране улицом Георги Димитровом, са североисточне стране улицом Жарка Зрењанина са југоисточне стране делом магистралног пута М-1-9 од преводнице на Тамишу до улице Максима Горког а са западне стране реком Тамиш.

Граница обухвата плана прати границу регулационих линија наведених саобраћајница које оивичавају предметни простор и лева обала реке Тамиш. Наведена граница обухвата плана дефинисана је преломним-граничним тачкама од Г1 до Г21 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате граничних тачака обухвата плана:

Број тачке	Y(м)	X (м)
Г1	7 471 932,47	4 968 964,38
Г2	7 472 098,07	4 968 976,11
Г3	7 472 101,51	4 968 965,91
Г4	7 472 312,39	4 969 023,75
Г5	7 472 842,80	4 968 391,06
Г6	7 472 903,04	4 968 344,09
Г7	7 473 088,33	4 968 249,64
Г8	7 473 135,19	4 968 324,61
Г9	7 473 179,59	4 968 294,02
Г10	7 473 123,84	4 968 206,93
Г11	7 473 088,59	4 968 138,24
Г12	7 473 061,58	4 968 113,12
Г13	7 472 871,06	4 967 941,48
Г14	7 472 445,21	4 967 679,81
Г15	7 472 422,80	4 967 679,22
Г16	7 472 290,24	4 967 463,02
Г17	7 472 209,37	4 967 481,10
Г18	7 472 205,30	4 967 487,20
Г19	7 472 170,44	4 967 484,16
Г20	7 472 156,80	4 967 554,38
Г21	7 471 788,66	4 967 606,55

1.2.2.Површина обухваћеног плана

У граници обухвата плана налазе се следеће улице и други грађевински објекти са бројевима катастарских парцела:

Редни број	Назив улице	Бр.катастарске парцеле
1	Георги Димитрова	8 068
2	Жарка Зрењанина	8 067/1
3	Пролаз	8 074/2,9
4	Ибарска	8 074/1,8
5	Савска	5 946
6	Дунавска	5 873
7	Дринска	8 075
8	Мирка Сковрана	5 881
9	Краљевића Марка	8 076/1, 3
10	Моравска	8 070/5
11	Зетска (улаз у Содару из Ж.Зрењанина)	8 076/7
12	Кеј Радоја Дакића	8 071

13	Доситеја Обрадовића (пролаз изнад бетоњерке)	8 073
14	одбрамбени насип реке Тамиш	6 969/1, 971/1
15	железничка пруга Панчево-Београд (колосек демонтиран)	8 106/4
16	индустријска пруга	6 214, 6 926
17	улица Доситеја Обрадовића	8073

- **Укупна површина подручја Мали рит у Панчеву износи 127ха 87ари 10м².**

У граници обухвата плана који тангирају следеће улице: Георги Димитрова, Жарка Зрењанина, деоница државног пута првог реда (магистрални пут М-1-9) и водоток реке Тамиш, на катастарско-топографском плану размере 1:1000 налазе се следеће катастарске парцеле број: 5589, 5860, 5861, 5862, 5863, 5864, 5865, 5867, 5871, 5872, 5874/1, 5874/2, 5874/3, 5875, 5876, 5877, 5878, 5879, 5880, 5881, 5882, 5883, 5884 (дечији вртић), 5885, 5886, 5887, 5888, 5890, 5891, 5892, 5894, 5895, 5897, 5898, 5902, 5904, 5905, 5906, 5907, 5910, 5911, 5912, 5913, 5914, 5915, 5916, 5917, 5918, 5919, 5920/1, 5920/2, 5921/2, 5921/3, 5921/4, 5921/7, 5922, 5923, 5924, 5926, 5927, 5928, 5929, 5930, 5931, 5932, 5933, 5934, 5935, 5936, 5937, 5939/1, 5939/2, 5939/3, 5939/4, 5939/5, 5940, 5942, 5943 (топлана), 5944, 5946 (ул.Савска), 5949, 5953, 5954, 5957, 5958, 5959, 5960, 5961, 5962, 5963, 5964, 5965, 5967, 5970, 5971, 5972, 5973, 5974, 5975, 5976, 5977, 5978, 5980, 5981, 5982, 5984, 5985, 5986, 5987, 5988, 5989, 5990, 5991, 5992, 5993, 5994, 5995, 5996, 5997, 5998, 6215, 6216, 6217, 6218/1, 6218/2, 6219/1, 6219/2, 6220, 6221, 6222, 6223, 6224, 6225, 6226, 6227, 6228, 6229, 6230, 6231, 6232, 6233, 6234, 6235, 6236, 6237, 6238, 6239, 6816/5, 6816/6, 6816/8, 6816/9, 6816/11, 6816/16, 6816/17, 6818/1, 6818/4, 6818/5, 6818/6, 6818/7, 6819/1, 6819/2, 6820, 6821/1, 6821/2, 6821/3, 6821/4, 6822, 6824/1, 6824/2, 6825/2, 6825/4, 6825/5, 6826, 6827, 6874 (Гај), 6875, 6876/1, 6876/2, 6876/3, 6876/4, 6876/5, 6876/6, 6876/7, 6876/8, 6876/9, 6877/1, 6877/2, 6878, 6879/1, 6879/2, 6879/3, 6880, 6882/1, 6882/2, 6883/1, 6883/2, 6884, 6885/1, 6885/2, 6885/3, 6886/1, 6886/2, 6887, 6888/1, 6888/2, 6889/1, 6889/2, 6889/3, 6890, 6891, 6892, 6893, 6894, 6895, 6896, 6897/1, 6897/2, 6898/1, 6898/2, 6898/3, 6898/4, 6899/1, 6899/2, 6900, 6901/1, 6901/2, 6902, 6903, 6905/1, 6905/2, 6905/4, 6906/1, 6906/2, 6907, 6908/1, 6908/2, 6909, 6910/1, 6910/2, 6911, 6912, 6913/1, 6913/2, 6913/3, 6914/1, 6914/2, 6914/3, 6914/4, 6914/5, 6915/1, 6915/2, 6915/3, 6916/1, 6916/2, 6916/3, 6917/1, 6917/2, 6918/1, 6918/2, 6921, 6922, 6923, 6924/1, 6924/2, 6924/3, 6925/1, 6925/2, 6925/3, 6925/4, 6925/5, 6926, 6927 (канал), 6928, 6929/1, 6929/2, 6929/3, 6930/1, 6930/2, 6930/3, 6931/1, 6931/2, 6931/3, 6932, 6933/1, 6933/2, 6933/3, 6934/1, 6934/2, 6935/1, 6935/2, 6935/3, 6935/4, 6935/5, 6936/1, 6936/2, 6936/3, 6937/1, 6937/2, 6937/3, 6938, 6940, 6941, 6942/1, 6942/3, 6942/4, 6942/6 (канал), 6943/1, 6943/2 (канал), 6944/1, 6944/2, 6945, 6946, 6947, 6948/1, 6948/2, 6949/1, 6949/2, 6950/1, 6950/2, 6950/4, 6950/6, 6951/1, 6951/2, 6968/1, 6968/4, 6968/8 (насип Ковин-Панчево), 6969/1, 6969/5, 6969/6, 6969/8, 6971/1, 6971/3, 6972/1, 6972/2, 6972/3, 6972/4, 6972/5, 6972/7, 6972/8, 6972/9, 6972/10, 6975, 6976/1, 6976/2, 6976/3, 6977, 6978/1, 6978/2, 6978/3, 6978/4, 6978/6, 6978/7, 6978/8, 6979/1, 6979/2, 6979/3, 6979/4, 6979/5, 6979/6, 6980/1, 6980/2, 6980/3, 6980/4, 6980/5, 6980/6, 6980/8, 6980/9, 6982/1, 6982/2, 6982/3, 6982/6, 6982/7, 6982/9 8063, 8067/1 (ул.Жарка Зрењанина), 8067/2, 8074/3, 8074/4, 8074/5 (паркинг), 8074/6 (пролаз), 8074/7(пролаз), 8074/8, 8076/1 (ул.Краљевића Марка), 8076/2, 8076/3 (ул.Краљевића Марка), 8082/1, 8082/4, 8082/6, 8106/1, 8106/4 и 8106/10 ко Панчево.

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

Урбанистичких планова за подручје Малог рита који су на основу Одлуке о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка 64/10-Ус и 24/11),

- Урбанистички пројекат за стамбени блок "Содара" Панчево ("Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово" број 36/76 и 1/87)-потврђен у делу плана саобраћаја и плана инфраструктуре

- Урбанистички пројекат комплекса Ватрогасног дома у Панчеву ("Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово" број 29/78) - потврђен у целости

- Урбанистички пројекат за изградњу пословног центра "Гај" Панчево у насељеном месту Панчево ("Службени лист општине Панчево" број 17/02 (Леди -Термомонт))-потврђена намена

- Урбанистички пројекат Ратарових силоса у улици Жарка Зрењанина ("Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово" број 21/78 и 38/79)-потврђен у целости.

- Урбанистички пројекат за изградњу Стамбено-пословног комплекса „Тамиш1“ на кат.парц.бр. 5920/1 БЛОК 14 К.О. Панчево (IV-10-350-356/2008 од 16.5.2008.) – потврђено у целости.

Планови који су рађени за подручје Плана детаљне регулације Мали рит, а општинском Одлуком нису потврђени, али се на основу ових планова изградили комплекси и објекти:

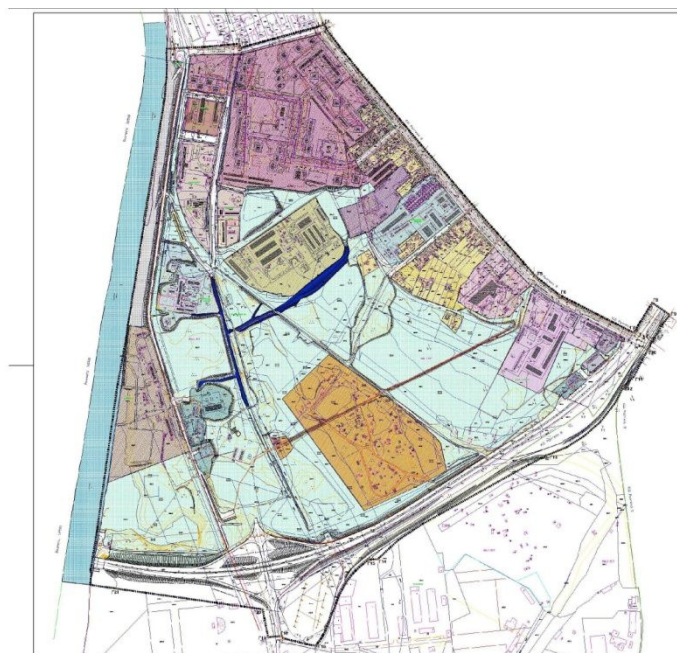
- ДУП за радне зоне "Лука Дунав" и Мали рит Панчево ("Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово" број 3/80 и 11/82) за подручје Малог рита и то у делу план саобраћаја и план инфраструктуре, осим у коридору планиране саобраћајнице на потезу продужетак ул. Д. Обрадовића до петље ка обилазници у Првомајској улици.

- Урбанистички пројекат индустријског комплекса ГИП-а Панчево ("Службени лист општина Панчево, Ковин и Опово" број 9/89)

- Урбанистички пројекат дела трасе саобраћајнице Е-94 ("Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица и Опово" број 45/78)

○ АНАЛИЗА И ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Анализа и оцена стања грађевинског подручја према намени и врсти изградње



ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА “ МАЛИ РИТ“ У ПАНЧЕВУ



Објекти овог дела насеља су, углавном, настали у периоду после Другог светског рата као и 60-тих до почетка 80-тих година прошлог века. Преовлађујућа намена је становање, и то у једнопородичним - где се спратност креће од П до П+1+Пк и вишепородичним објектима чија је спратност од П+4 до П+10+Пк.

Од објеката друштвеног стандарда на простору обухваћеном овим Планом постоје: дечја установа, мала пијаца, трговински објекат. Последњих година се више развија приватни сектор – најчешће трговина, угоститељство и услуге - и то у приземљима вишепородичних стамбених објеката (пренаменом и адаптацијом различитих простора), у објектима породичног становања (уз мање или веће грађевинске интервенције и промену намене и функције) и у монтажним објектима (киосцима) који су најчешће постављени на слободним зеленим површинама. Иако је на овај начин побољшано снабдевање локалног становништва, и даље недостају садржаји вишег урбаног стандарда из области културе, спорта, забаве, већи трговинско-пословни центри и сл.

Урбана матрица овог дела насеља није формирана до краја, тако да постоје недовољно дефинисани и неповезани простори, улице недовршене регулације, објекти који су остали из ранијих периода на простору који је добио нову намену, неасфалтиране улице, итд. Специфичан проблем, у том смислу, представља и сама улична матрица.

Што се блоковске изграђености тиче, заступљени су сви облици, тј. затвореног, отвореног и мешовитог типа.

Све наведено усмерило је овај План у правцу решавања тих проблема: повезивање саобраћајница, дефинисање њихове ширине (регулације) и садржаја (коловоз, зеленило, бициклистичке и пешачке стазе), формирање блоковске матрице, дефинисање слободних простора и њихове намене, резервисање простора за недостајуће садржаје, побољшање инфраструктуре и сл.

На овој локацији неопходно је поменути да постоји и ромско насеље „Мало Лондон“.

Поред постојеће стамбене зоне, овде се налазе и бројни производно-индустријски објекти: индустрија „Ратар“, индустрија „Гај“, „Термомонт“, бродоремонтни центар, „Конструктор“, ГИП, „Минел“, „Модус“, база „Војводинапут“. Неки од наведених индустријских објеката више нису у функцији.

Анализа и оцена стања постојећих објеката и површина јавне намене, привредних и других објеката

Постојеће површине јавне намене и јавни објекти од општег интереса на овом простору су улице и саобраћајнице на Содари, ул. Жарка Зрењанина и Доситеја Обрадовића, дечији вртић, топлана, насип реке Тамиш (Ковин-Панчево) и друге улице (попречне које су изведене).

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ И НАМЕНА



- ## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА “ МАЛИ РИТ“ У ПАНЧЕВУ

- Комунална зона
- Зона зелених површина
- Стечене обавезе (УП ЗА ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 6827, УП БЕНЗИНСКА ПУМПА „ОМВ“)
- ПОЧЕТНО ЗАВРШНИ ТЕРМИНУС „БЕОВОЗА“
- Водене површине
- Река Тамиш
- Саобраћајне површине
- Шеталиште – кеј

1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

План се ради за део града у којем, још увек, нису потпуно формиране физичке и просторне целине.

Оптимално решење подразумева завршавање и уређење тих простора и њихово стављање у функцију, уз истовремено решавање и стављање у законско-правни оквир свих имовинско-правних односа.

Простор обухваћен овим Планом детаљне регулације чине посебне просторне целине а то су постојећи побројани блокови.

1.2. Детаљна намена земљишта по целинама и зонама

Планиране намене и површине

1. Зона вишепородичног становања са компатибилним наменама

Ова зона намењена је за изградњу објеката вишепородичног становања спратности П+4 до П+6. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана или израдом урбанистичких пројеката.

У постојећим изграђеним блоковима (вишепородично становање високе спратности) на Содари дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова, изградњом косих и доградња поткровља). На овом простору планирана је изградња још пет објеката вишепородичног становања спратности П+4 до П+6, а на основу урбанистичких параметра овог Плана.

Планирани блок на Тамишу, намењен је за изградњу вишепородичних (стамбено-пословних, само стамбених, само пословних или пословно-стамбених) објеката спратности до П+6. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се израдом урбанистичког пројекта.

У оквиру ове зоне као компатибилна намена налази се и :

Дечја установа

Дечја установа је објекат намењен организованом боравку, васпитању, образовању и здравственој заштити деце предшколског узраста. У овом објекту дозвољене су искључиво намене везане за дечје установе дефинисане законом и другим прописима.

Максимална дозвољена спратност ове врсте објеката је П+1.

Саставни део њихове функције и ликовности представља озелењавање комплекса одговарајућим врстама садница и опремање мобилијаром (клубама, справама за игру и сл.) примерено узрасту деце.

Паркирање возила за запослене и посетиоце обезбедити ван комплекса предшколске установе, а према општим условима за паркирање за јавне службе.

2. Зона мешовитог (породичног и вишепородичног) становања са компатибилним наменама

Ова зона намењена је за изградњу објеката породичног и вишепородичног становања (само стамбених, само пословних или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+4.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.

У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

3. Зона објеката културне едукације

На предметном простору постоје изграђени објекти "свиларе" који су предложени од стране Завода за заштиту споменика културе из Панчева за претходну заштиту као споменици културе.

Изградња и реконструкција објекта искључиво на основу услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. Објекти се могу користити као музејски простор, галеријски, изложбени и други културолошки и угоститељски садржаји, хотелски, туристички.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана Конкурсниим решењем и израдом Урбанистичког пројекта.

4. Радна зона

Ова зона подразумева:

Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

У овој зони такође се подразумева и могућност за отварање Робно транспортног центра – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције:

- вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја,
- сабирни и дистрибутивни транспорт робе.

Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе.

Спратност П+1. Паркирање возила унутар парцеле или на јавном паркингу.

Постојећа текстилна индустрија "Модус" је компатибилна са садржајима околног простора.

Постојећа дрвна индустрија намештаја је компатибилна са садржајима околног простора.

Овај блок представља изграђене објекте прехранбене индустрије: „Ратар“, силосе, млин, зграду управе и друге објекте. У овој зони се дозвољавају радови на текућем одржавању, реконструкцији.

Изградња и уређење ове зоне вршиће се на основу даље разраде, односно израдом урбанистичког пројекта.

Планирана спратност објеката до П+3.

Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, број 11/2001) дужни смо да спречавамо ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инванзивних врста. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инванзивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње :

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

5. Пословно – радна зона

Ова зона подразумева делатности из области пословања и рада.

Делатности из области пословања:

Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Планирана спратности П+1 осим за Хотеле за које ће могућност већег броја етажа разматрати израдом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6 а за пословне објекте је П+3).

Делатности из области привреде:

Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови

(пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

У овој зони такође се подразумева и могућност за отварање Робно транспортног центра – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције:

- вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја,
- сабирни и дистрибутивни транспорт робе.

Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе.

Планирана пратности П+1.

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изградом Урбанистичког пројекта.

Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката.

У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, број 11/2001) дужни смо да спречавамо ширење или по потреби предузимамо мере за уништавање инвазивних врста. Њихово спонтано ширење не само да угрожава природну вегетацију, него знатно повећава и трошкове одржавања зелених површина. На нашим подручјима сматрају се инвазивним следеће врсте: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Allanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), пенсилвански длакави јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна спремза (*Prunus serotina*), јапанска фалоба (*Reynoutria syn. Faloppa japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*).

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

6. Пословна зона

Делатности из области пословања:

Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.

Планирана спратности П+3 осим за хотеле са пратећим садржајима (паркинг простор, зелене и рекреативне површине и сл.) за које ће могућност већег броја етажа

разматрати изградом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6).

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом изградом изградом урбанистичког пројекта.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње

Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

7. Зона бродоградилшта

Овај блок уз Тамиш је изграђен за потребе бродоремонтног центра. Постојећа намена није у складу са садржајима осталих функција околног простора те је потребно простор постојећег комплекса трансформисати у садржаје из области везане за активности на и уз водене токове и садржаје (спорт и рекреација, угоститељство, туризам и сл.) који су компатибилни са њима и који их употпуњују.

У циљу трансформације овог блока, планирано је проширење марине у суседном блоку, са пратећим садржајима (сервисна служба: ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризер, козметички салони, сервиси за одржавање технике и сл.).

Дозвољени су и садржаји из области пословања: трговина на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре и сл., Планирана спратности у овој зони је П+1.

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изградом Урбанистичког пројекта.

8. Зона марине са пратећим садржајима

Зона марине са пратећим садржајима „Ушће Тамиша“ је у индиректној вези са акваторијом реке Дунав – са пловни путем, преко ушћа Тамиша на оријентационој стационожи км 1154.2, међународног пловног пута реке Дунав. Део територија ове зоне налази се на плавном земљишту, тако да су потребни већи грађевински радови за привођење локације намени. И поред овога локација акваторије је повољна јер нема већег утицаја на пловни пут и на функционисање пловидбе објеката који се крећу међународним путем.

Планирана зона марине са пратећим садржајима треба да садржи, осим привезишта за јахте и чамце, све намене које су компатибилне основној намени, а све у складу са позитивним законским одредбама, важећим одлукама, условима надлежних институција и правилима струке. 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, зимовници и сидришта)

- Локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, експлоатацију материјала из речног корита, ресторане и спортове на води, сплавове и сл.)

Дозвољени су и садржаји из области пословања: трговина на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области културе, спорта и рекреације, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре и сл. Спратности до П+3.

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изградом Урбанистичког пројекта.

9. Зона привеза са пратећим садржајима

У духу повезивања града и реке, планира се и уређење обале Тамиша. У циљу реанимације шеталишта планирано је континуално постављање понтонских, мултифункционалних привези који се, осим пристана за различите врсте и величине чамаца, може имати и спортско-рекреативне садржаје на копну. Привезе предвидети од лакших, типских потонских елемената који својом флексибилношћу и варијабилношћу формирају континуални низ дужине око 900 метара са правилним дилатацијама за приступ води и чамцима и са простора шеталишта.

Постављени линеарно и паралелно развијају се фазно. Један уз други, ова два простора, један на тлу а други на води представљају чамбијенталну целину, чији је циљ спуштање града на реку и активирање овог дела панчевачке обале, али и истовремено приближавање природе и реке граду и његовим становницима.

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изградом Урбанистичког пројекта.

10. Спортско -терапеутско-рекреативни зона

Планирана зона намењена је спортовима на води и спортовима особа са посебним потребама, изградњи објеката управе који су у функцији спорта, оставе за пратећу опрему, учионице за клубове спортова на води (кајак-веслање, ронилачки спорт, спортови намењени особама са посебним потребама) и угоститељских објеката, као и објекти у којима ће се обављати делатности комплементарне наведеним спортовима.

Максимална спратност П+Пк.

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изградом Урбанистичког пројекта.

11. Комунална зона

Од комуналних објеката на овом простору налазе се зона трафостанице и зона ватрогасног дома са пратећим садржајима.

ЗОНА ТРАФОСТАНИЦЕ И МРС

Планирани блок је намењен изградњи трафостанице и Мерно регулационе станице за гас са заштитном зоном. Изградња ових објеката са заштитном зоном вршиће се изразом Урбанистичког пројекта.

У насељу Содара планирано је проширење постојеће котлатнице.

ЗОНА ВАРТОГАСНОГ ДОМА СА ПРОШИРЕЊЕМ

Осим постојећих објеката ватрогасног дома, планирана је изградња нових објеката исте функције, ради формирања регионалног центра. У комплексу се дозвољава изградња смештаја радника. На овом простору се забрањује изградња стамбених објеката.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана, изразом Урбанистичког пројекта. Спратности у овој зони је П+3.

У оквиру ове зоне постоји и део зоне ограничене градње: Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

12. Зона зелених површина

Ову зону чине блоовско, улично, заштитно зеленило и зона парка. Уређење блоовског, уличног и заштитног зеленила вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

У парку (блок 18) се дозвољава изградња угоститељских објеката (кафе ресторани, бистрои, посластичарнице, пивнице, кафићи...), максималне површине 150м²/локал, максималне спратности П+Пк. На графичким прилозима водене површине у парку дате су само илустративно и не представљају тачно одређену локацију ни облик. Максимална површина свих изграђених објеката на простору парка укупно може заузети до 20% његове површине.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана, Конкурским решењем и Урбанистичким пројектом.

13. Сечена обавезе (Зона изграђених објеката сервиса, зона изграђених објеката „ОМВ“ бензинске пумпе,...)

У овој зони се налазе постојећи објекти сервиса, као и постојећи објекти бензинске пумпе са пратећим објектима.

14. Почетно-завршни терминал Беовоза

1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Планирано стање:

Ред.Бр	НАЗИВ ЗОНЕ	Укупно планирано (ha)		
		ha	a	m ²
1.	Зона вишепородичног становања са компатибилним наменама	15	20	19
2.	Зона мешовитог (породичног и вишепородичног) становања са компатибилним наменама	03	98	19
3.	Зона објеката културне едукације	02	93	98
4.	Радна зона	20	31	89
5.	Пословно – радна зона	07	53	48
6.	Пословна зона	16	32	51
7.	Зона бродоградилишта	05	38	23
8.	Зона марине са пратећим садржајима	07	89	12
9.	Зона привеза са пратећим садржајима	04	23	11
10.	Спортско - терапеутско - рекреативни садржаји	00	52	13
11.	Комунална зона	04	58	35
12.	Зона зелених површина	04	59	94
14.	Стечене обавезе (УП ЗА ДЕО КАТАСТАРСКЕ ПАРЦЕЛЕ БРОЈ 6827, УП БЕНЗИНСКА ПУМПА „ОМВ“)	00	72	36
15.	ПОЧЕТНО ЗАВРШНИ ТЕРМИНУС „БЕОВОЗА“	00	02	78
	Водене површине	00	40	42
	Река Тамиш			
	Саобраћајне површине	04	23	11
	Шеталиште – кеј	01	71	66

Биланс површина грађевинског земљишта јавне намене

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина ha a m ²	%
I	Јавна намена	49 58 71	38,78%
1	Одбрамбени насип	1 20 06	0,94%
2	Саобраћајнице	28 97 54	22,66%
3	Јавне функције	3 71 55	2,91%
4	Образовање	0 32 91	0,26%
5	спорт и рекреација	6 83 72	5,35%
6	комуналне зоне и објекти	1 50 42	1,18%
7	блоковске јавне површине	7 02 51	5,49%
II	Остала намена	78 28 39	61,22%
	Укупна површина грађевинског земљишта	127 87 10	100,00 %

Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела

ЗОНА	Степен изграђености	Степен искоришћености
Зона вишепородичног становања са компатибилним наменама	7.00	80%
Зона мешовитог (породичног и вишепородичног) становања са компатибилним наменама	7.00	100% паркирање на сопственој парцели
Јавни објекти	4.00	100%
Пословно – радна зона	5.00	70%
Зона бродоградилишта	3.50	70%
Зона зелених површина	1.00	70%
Пословна зона	6.00	70%
Зона објеката културне едукације	1.00	70%
Здравство, школство и социјалне функције(вртић)	4.00	100%
Зона привеза са пратећим садржајима	4.00	100%
Спортско – терапеутско - рекреативни садржаји	4.00	100%
Комунална зона – зона трафостанице	4.00	100%
Зона марине са пратећим садржајима	5.00	70%

T1 Преглед површина постојећег грађевинског реона, планираног грађевинског реона и планираног грађевинског земљишта ван грађевинског реона

НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋИ ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН	ПЛАНИРАНИ ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН
	Површина м ²	Површина м ²
УКУПНО	127 87 10	127 87 10

2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

2.1. Локације за јавне површине, садржаје и објекте

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да се ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).

Нове објекте треба пажљиво укомпоновати у постојећи амбијент а њихов изглед треба да буде резултат интерполације новог и старог (постојећег). У сваком случају, обнављањем и одржавањем постојећих објеката као и изградњом нових, треба побољшати и унапредити јавне просторе.

2.1.1. **Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте**

У оквиру границе плана детаљне регулације "Мали рит" у Панчеву земљиште јавне намене чине постојеће и планиране јавне функције и садржаји, односно: земљиште у коридору постојећих и планираних саобраћајница, земљиште на коме су изграђени објекти ватрогасни дом, дечији вртић и топлана као и посебне парцеле за изградњу комуналних инфраструктурних објеката.

Поред постојећих површина јавне намене које се задржавају, Планом је планирана изградња и уређење нових површина јавних намена, наиме изградња нових блоковских саобраћајница са паркинзима, проширење топлане и парк са језером.

2.1.2. **Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте**

Парцелација јавног грађевинског земљишта и попис парцела за јавне површине и објекте

У складу са Планом намена површина и планираних јавних објеката и површина, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско – правним односима образовати грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту по намени следећи бројеви:

- 1. Одбрамбени насип Панчево – Ковин
- 2. Београд - пут Е- 94 – Панчево са почетно-завршним терминусом „Беовоза“
- 3. – 29. Саобраћајнице
- ЈФ1 – Ватрогасни дом
- О1 - Вртић
- СР1-СР4 – спортско-рекреативне површине (парк са језером, шеталишта уз Тамиш и спортско-терапеутско-рекреативни садржаји)
- К31-К32 – комуналне зоне за инфраструктуру
- Б1-Б10 – блоковске јавне површине

Након спроведене препарцелације грађевинског земљишта јавне намене створиће се услови за препарцелацију грађевинског земљишта остале намене.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела у К.О. Панчево, наведених у табели 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. Одбрамбени насип

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а m ²
1	Одбрамбени насип Панчево-Ковин	6969/12, 6969/11, 8106/19, 8106/17, 17202/1, 5922, 6949/1	1 20 06
		Укупна површина	1 20 06

2. Саобраћајнице

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а m ²
2	Београд - Е94 - Панчево са почетно-завршним терминусом "Беовоза"	6950/6, 6968/8, 6968/10, 6971/1, 6971/3, 6969/5, 6969/6, 6969/8, 6969/1, 6969/9, 6972/1, 6972/2, 6972/3, 6972/4, 6972/7, 6960, 6972/5, 6972/6, 6972/8, 6972/9, 8082/9, 8082/4, 8082/3, 8082/7, 6980/7, 6980/2, 6980/1, 6980/4, 6980/6, 6979/1, 6972/10, 6978/2, 6979/4, 6979/3, 6979/2, 6978/3, 6978/4, 6978/5, 6978/1, 6978/8, 6818/1, 6818/4, 6818/3, 6816/8, 6816/5, 6816/6, 6816/11, 6879/3, 6879/2, 8106/10, 6876/9, 6876/5, 6876/6, 6878, 6877/2, 6876/4, 6876/7, 6824/1, 6824/2, 6823, 6877/2, 6825/7, 6825/11, 6825/12, 6825/13, 6971/1, 6971/3, 6950/11, 6950/14, 6968/11, 6980/9 и 6822	12 79 88
3	Жарка Зрењанина	8067/1, 8067/2	2 95 98
4	Доситеја Обрадовића	5906/2, 8074/11, 8073/7, 5919/6, 5915/2, 5924/2, 5924/4, 5926/5, 5926/6, 5926/4, 8073/6, 5925/3, 8106/23, 5925/4, 8106/28, 8106/29, 8106/30, 5935, 8106/31, 6940/1, 8082/13, 6938/2, 6935/7, 6937/12, 6937/11, 6937/7, 8082/12, 6936/5, 6975, 6976/5, 6976/7, 6976/9, 6977/2, 8082/15, 8082/18, 6948/5, 6948/6, 8082/16, 6972/15, 6972/11, 8082/19, 6972/14, 6972/12, 6972/13 и 6972/7	2 87 83
5	Георги Димитрова	8068, 5906/3, 5920/17, 5902 и 8071	0 69 95
6	планирана саобраћајница	5920/19	0 16 84
7	планирана саобраћајница	5920/20	0 19 05
8	планирана саобраћајница	17202/11 и 8106/17	0 21 05
9	планирана саобраћајница	8106/21, 6969/12, 6969/13, 5923/4, 8106/22, 8106/23 и 8106/28	0 24 38
10	Ибарска	8074/10, 5907 и 5946	0 19 17
11	Дунавска	5915/1, 5866, 5907, 5873, 8074/2, 8075 и 5896	0 43 96
12	Савска	5907, 5915/1 и 5946	0 22 33
13	планирана саобраћајница	5866 и 5907	0 10 94
14	Дринска	8075, 5944 и 5915/1	0 46 51
15	Моравска	8074/5, 5896 и 8074/7	0 19 76
16	планирана саобраћајница	8074/6	0 01 67
17	приступна саобраћајница	8074/9	0 00 97
18	приступна саобраћајница	8074/7 и 5894/1	0 01 86
19	Вардарска	5902	0 07 06
20	Краљевића Марка	8076/1, 6219 и 6921	0 28 42
21	Мирка Сковрана	5941/1, 5932/2, 5931/4, 5881 и 5934	0 43 42
22	планирана саобраћајница	8073/7, 5915/1, 5915/2, 5942/4, 5942/3, 5931/5, 5941/1, 5931/6, 5939/4, 5939/2, 5939/3, 5881, 5939/1, 6218, 6929/4, 6923, 6929/5, 5938, 6922, 6219, 6921, 6926, 6886/1, 6892, 6885/1, 6887, 6885/3, 6889/1, 6883/1, 6889/3, 6889/2 и 6884	2 18 23

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а м²
23	планирана саобраћајница	5935, 8106/31, 6926, 6927, 6940/2, 6939, 6928, 6931/1, 6931/3, 6933/1, 6932, 6933/3, 6933/2, 6816/17, 6821/1, 6879/1 и 6816/9	1 63 21
24	планирана саобраћајница	6816/16, 6821/1, 6821/3, 6821/2, 6816/9, 6820, 6818/5, 6816/1, 6818/6, 6818/7 и 6977/1	0 69 88
25	планирана саобраћајница	8106/31, 6881, 6882/1, 6883/1 и 6884	0 35 14
26	планирана саобраћајница	6884, 6889/1, 6889/2, 6889/3, 6891, 6892, 6894, 6895 и 6896	0 37 02
27	планирана саобраћајница	8106/31, 6881, 6882/1, 6883/1, 6885/1, 6885/2, 6885/3, 6886/1 и 6887	0 42 84
28	планирана саобраћајница	6911, 6910/2, 6238, 6912, 6913/3, 6913/2, 6913/1, 6914/4, 6914/5, 6915/3, 6914/3, 6914/2, 6892 и 6887	0 27 98
29	планирана саобраћајница	6231, 6232, 6235, 6236, 6238, 6916/2, 6916/1, 6916/3, 6913/3, 6913/2 и 6913/1	0 09 11
30	планирана саобраћајница	6827/2, 6825/9, 6825/7 и 6876/3	0 28 23
31	Моравска	8074/4	0 04 87
		Укупна површина	28 97 54

3. Јавне функције

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а м²
ЈФ1	Ватрогасни дом	6911, 6910/2, 6907, 6908/2, 6906/1, 6910/1, 6912, 6906/2, 6905/2, 6908/1, 6905/3, 6901/2, 6905/4, 6909, 6899/2, 6901/1, 6897/2, 6895, 6913/1, 6899/1, 6898/3, 6897/1, 6914/5, 6905/1, 6898/4, 6902, 6914/3, 6914/2, 6914/1, 6900, 6892, 6896, 6904, 6887, 6903, 6898/2, 6898/1, 6888/1, 6888/2, 6890, 6891, 6889/1, 6889/3, 6889/2 и 6884	3 71 55
		Укупна површина	3 71 55

4. Образовање

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а м²
О1	Вртић	5884, 5890	0 32 91
		Укупна површина	0 32 91

5. Спорт и рекреација

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а м²
СР1	Парк са језером	8106/31, 6940/2, 6939, 6940/1, 6935/6, 6933/1, 6938/1, 6932, 6933/3, 6933/2, 6937/4, 6935/5, 6935/3, 6934/2, 6935/4, 6934/1, 6935/2, 6937/5, 6937/2, 6937/7 и 6937/6	4 59 96
СР2	Шеталиште уз Тамиш	5922, 8106/34, 6969/12 и 8181	0 75 86
СР3	Шеталиште уз Тамиш	8181, 6969/12 и 8106/34	0 95 78

CP4	спортско-терапеутско-рекреативни садржаји	8106/34, 8181 и 6969/12	0 52 12
		Укупна површина	6 83 72

6. Комуналне зоне и објекти

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а m ²
K31	Топлана	8075, 5940, 5943, 5915/1, 5941/1, 5881 и 5939/3	0 63 43
K32	Инфраструктура	6816/1, 6816/16 и 6816/17	0 86 99
		Укупна површина	1 50 42

7. Блокoвске јавне површине

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина на а m ²
B1	Јавно блокoвско земљиште	5901, 5906/1, 8073/5 и 5902	1 75 60
B2	Јавно блокoвско земљиште	5885	0 10 31
B3	Јавно блокoвско земљиште	5886	0 09 94
B4	Јавно блокoвско земљиште	5895	0 06 62
B5	Јавно блокoвско земљиште	5895	0 04 84
B6	Јавно блокoвско земљиште	5949	0 28 18
B7	Јавно блокoвско земљиште	5944, 8074/8 и 5896	1 92 95
B8	Јавно блокoвско земљиште	5982, 5983, 5985, 5988 и 5915/1	0 76 06
B9	Јавно блокoвско земљиште	5915/1 и 5915/2	1 78 08
B10	Јавно блокoвско земљиште	5920/17	0 19 93
		Укупна површина	7 02 37

2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја.

Дозвољена је трансформација објеката јавне намене у друге објекте јавне намене.

Уколико се накнадно установи да нема реалних потреба за садржајем школе на пр., могуће је планирати неке друге компатибилне, искључиво јавне садржаје (дечију установу, ... и сл.).

План дефинише јавне објекте као централне садржаје (графички прилог Планира на намена простора са поделом на зоне / целине и смерницама за спровођење плана), али се они јављају и у зонама компатибилне намене (зона породичног и вишепородичног становања, пословања и др.).

Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама.

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.

Табела: **Компатибилност намена**

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено ткиво	Пословање	Привредне зоне	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Заштитно зеленило	Комуналне и инфраструктуре површине
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА...	Стамбено ткиво	о	х ¹		х	х	х		х
	Пословање	х ¹	о		х	х	х		х
	Привредне зоне	х ²		о	х ⁵	х	х		х
	Јавни објекти и комплекси				о				х
	Спортски објекти и комплекси				х ³	о			х
	Зелене површине				х ⁴	х ⁶	о		х
	Заштитно зеленило						х	о	
	Комуналне и инфраструктурне површине						х		о

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање
2. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
3. У оквиру спортских комплекса могу се наћи комерцијални садржаји, хотелски капацитети, под условом да ти објекти не ремете основни карактер теповшине, њену еколошку равнотежу. У оквиру спортских комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи специјализоване школе (спортске, тренерске) или спортски кампуси, који користе садржаје спортског центра.
4. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те повшине, њену еколошку равнотежу.

5. У оквиру привредних зона као пратећи садржаји саобраћајних површина могу се наћи садржаји центара, као што су мотели, и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања.

6. У оквиру зелених површина (осим заштитног зеленила) може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора.

За поједине намене дата је могућност потпуне трансформације у другу намену на нивоу блока или зоне у којој је означена та намена. Трансформација је могућа искључиво према табели трансформације намена и датим условима за реализацију трансформације.

Табела: **Могућност трансформације намене у друге намене**

		СА ОВОМ НАМЕНОМ							
		Стамбено ткиво	Пословање	Привредне-радне зоне	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Заштитно зеленило	Комуналне и инфраструктурне површине
ОВА НАМЕНА ТРАНСФОРМИШЕ СЕ:	Стамбено ткиво	о		х	х	х	х	х	х
	Пословање	х ¹	о	х	х	х	х	х	х
	Привредне-радне зоне	х ¹	х	о	х	х	х	х	х
	Јавни објекти и комплекси				о	х	х	х	х
	Спортски објекти и комплекси					о	х	х	х
	Зелене површине						о	х	х
	Заштитно зеленило							о	х
	Комуналне и инфраструктурне површине				х		х	х	о

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Трансформација производних зона у становање односи се на трансформацију постојећих привредних локација у постојећем стамбеном ткиву, у становање.

2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

2.3.1. Зоне од бр 1 до 11

У складу са Планом намене површина извршено је разграничење грађевинског земљишта јавне од грађевинског земљишта остале намене. На основу сагледаних потреба функционисања намена свих планираних целина, уређење простора подразумева образовања нових регулационих линија које врше разграничење грађевинског земљишта јавне намене од грађевинског земљишта остале намене.

Овом поделом на грађевинско земљиште јавне и грађевинског земљишта остале намене спроводи се подела земљишта надлежности над грађевинским земљиштем (опремањем и коришћењем).

Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација за саобраћајнице и друге површине за јавне намене.

Планом регулације и нивелације простора су дефинисане хоризонтална и вертикална регулација саобраћајних површина и објеката, као и других јавних површина и других инфраструктурних објеката.

Планом регулације дефинисане су :

- регулационе линије саобраћајница, преко осовинских тачака и попречних профила,
- регулационе линије (границе) површина планираних за изградњу објеката других јавних објеката и
- регулационе линије (границе) површина планираних објеката инфраструктуре и то трансформаторске станице (ТС), мерно–регулационе станице (МРС).

Све планиране површине за инфраструктуру излазе на саобраћајну површину те их разграничавају планиране регулационе линије.

2.3.2.1.

Опис карактеристичне зоне јавне намене

У оквиру границе плана детаљне регулације "Мали рит" у Панчеву земљиште јавне намене чине постојеће и планиране јавне функције и садржаји, односно: земљиште у коридору постојећих и планираних саобраћајница, земљиште на коме су изграђени објекти ватрогасни дом, дечији вртић и топлана као и посебне парцеле за изградњу комуналних инфраструктурних објеката.

Поред постојећих површина јавне намене које се задржавају, Планом је планирана изградња и уређење нових површина јавних намена, наиме изградња нових блоковских саобраћајница са паркинзима, проширење топлане и парк са језером.

У складу са Планом намена површина и планираних јавних објеката и површина, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско – правним односима образовати грађевинске парцеле на јавном грађевинском земљишту по намени следећи бројеви:

- *Одбрамбени насип Панчево – Ковин*
- *Београд - пут Е- 94 – Панчево са почетно-завршним терминусом „Беовоза“*
- *29. Саобраћајнице*
- *ЈФ1 – Ватрогасни дом*
- *О1 - Вртић*
- *СП1-СП4 – спортско-рекреативне површине (парк са језером, шеталишта уз Тамиш и спортско-терапеутско-рекреативни садржаји)*
- *К31-К32 – комуналне зоне за инфраструктуру*

- ***B1-B10 – блоковске јавне површине***

Након спроведене препарцелације грађевинског земљишта јавне намене створиће се услови за препарцелацију грађевинског земљишта остале намене.

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене са елементима за спровођење

2.3.1.2. Врста и намена објеката у зони

Дечја установа – Вртић пупољак

Дечја установа је објекат намењен организованом боравку, васпитању, образовању и здравственој заштити деце предшколског узраста. У овом објекту дозвољене су искључиво намене везане за дечје установе дефинисане законом и другим прописима. Максимална дозвољена спратност ове врсте објеката је П+1.

Топлана и трафостаница

Планирани блок је намењен изградњи трафостанице и Мерно регулационе станице за гас са заштитном зоном. Изградња ових објеката са заштитном зоном вршиће се израдом Урбанистичког пројекта.

2.3.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

У насељу Содара дато је право јавног коришћења дела грађевинске парцеле у приземљу, тј. пролаз кроз стамбени објекат. Овакав начин одређивања јавног грађевинског земљишта на делу грађевинске парцеле, условљен је положајем и наменом парцеле у окружењу и правилима грађења.

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

2.3.1.4. Услови за формирање грађевинских парцела јавне намене са елементима за обележавање

- 1) Одбрамбени насип Панчево – Ковин у складу са Планом препарцелације (дата граница парцеле)
- 2) Пут Београд – пут Е- 94 Панчево и индустријска пруга, дата је грађевинска парцела која је просторно дефинисана регулационим линијама, а исте граничним преломним тачкама.
Наиме, грађевинска парцела бр. 2 просторно је дефинисана осовинским тачкама и регулационим линијама датих на Плану препарцелације
- 3) Постојеће саобраћајнице у ПДР "Мали рит" у Панчеву, задржавају постојеће регулационе линије и осовинске тачке
 - 4) Планиране саобраћајнице – улице означене су на Плану као: Нове бр. 6,7,8,9,22,23,24,25,26,27,28,29 и30 које су просторно дефинисане осовинским тачкама, регулационим линијама, попречним профилима и полупречницима кривина
- 5) Вртић остаје у граници постојеће парцеле
- 6) Грађевинска парцела за топлану просторно је дефинисана регулационим линијама и граничним тачкама датим на Плану препарцелације
- 7) Грађевинска парцела за Парк са језером са две стране дефинисана је планираним регулационим линијама, са треће стране тј. југоисточне стране границом постојећих катастарских парцела бр.: 6937/6, 5, 2, 6935/2, 6934/1, 6935/3, 6933/2 к.о. Панчево, које чине границу парка

2.3.1.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Обавезно је да се планирани објекти увек налазе у границама једне парцеле. Није дозвољено планирање и изградња на више парцела. Постојећи објекти који се налазе на више парцела, могу се задржати уз обавезу израде урбанистичког пројекта препарцелације.

Сва планирана изградња мора се реализовати унутар граница дефинисаних регулационим и грађевинским линијама.

Промена постојећих катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и новопланираних парцела са новопланираним основним наменама земљишта у Плану.

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско - правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора, изградњу објеката и проглашавање јавног грађевинског земљишта у складу са Планом.

Постојеће катастарске парцеле ће бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта ће се радити на основу Урбанистичких пројеката а у складу са планом намена површина.

Урбанистичким пројектом за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта, утврђују се: величина, положај и облик грађевинске парцеле, приступни пут, регулациона и нивелациона линија и други елементи неопходни за обележавање грађевинске парцеле.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту. Правила се односе на породично и вишепородично становање, јавне, пословне, индустријске, угоститељске и друге објекте.

2.3.1.4.2. Услови за величину парцела

Представљен преглед у табелама по зонама у делу текста под бројем Најмања површина грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (m ²)
слободностојећи	150
у непрекинутом низу	150
у прекинутом низу	200
полуатријумски	150
атријумски	150

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (m)
слободностојећи	10.00
у непрекинутом низу	6.00
у прекинутом низу	9.00
полуатријумски	9.00
атријумски	12.00

За све врсте вишепродичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 200 м².

Најмања ширина парцеле за вишепородично становање утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	15.00
у непрекинутом низу	9.00
у прекинутом низу	9.00
полуатријумски	12.00
атријумски	12.00

- Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте износи 10 м.
- Најмања површина грађевинске парцеле за јавне и пословне објекте је 150 м².
- Најмања грађевинска парцела за дистрибутивне центре износи 40,00м x 50,00м.
- Најмања ширина грађевинске парцеле износи 15м а површина 1000м² за индустријске објекте.
- За трафостанице (ТС) образовати грађевинске парцеле величине минимум 7,00м x 9,00м.
- За мерно-регулационе станице(МРС) образовати грађевинске парцеле величине 14,00м x14,00м и 22,00м x 22,00м.

2.3.1.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

У складу са планом намене површина извршено је разграничење грађевинског земљишта јавне намене и грађевинског земљишта остале намене.

Кроз даље уређење простора подразумева се парцелација и препарцелација површина за јавне намене. Планираним регулационим линијама саобраћајница и других објеката инфраструктуре извршено је међусобно разграничење за јавне намене и остале намене.

Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама или су у зависности од околних објеката повучене у односу на исте.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

2.3.1.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији

Грађевинске линије се поклапају са регулационим линијама или су у зависности од околних објеката повучене у односу на исте.

2.3.1.5.2. Положај према границама суседних парцела

- Међусобно растојање слободностојећих објеката и других објеката са више етажа на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од суседног не може да буде мања од 3.00м.
- Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ).

2.3.1.5.3.

Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

- Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте.
- Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).

2.3.1.5.4. Вертикална регулација

а) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Планирна спратност за ову врсту објеката је мах П+3

б) Нивелациони услови

Планиране нивелационе коте су дате у укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). У случају потребе за савлађивањем већих висинских разлика како саобраћајних површина (тротоара) тако и приступа до објеката јавне намене предвидети (пored степеника) косе рампе због неометаног кретања инвалидних и хендикепираних лица.

2.3.1.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Индекс заузетости (Из -%), _____ Мах индекс заузетости 70%

Индекс изграђености (Ии), _____ Мах индекс изграђености је 4,0__

2.3.1.7. Правила и услови за друге објекте на парцели

На истој грађевинској парцели је могуће градити и друге објекте основне намене као и пратеће помоћне објекте до испуњења максималног индекса изграђености.

2.3.1.8. Правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти се могу заменити новим уз поштовање свих урбанистичких параметара овог плана.

Објекти који су под заштитом или су у поступку заштите као културно историјске вредности могу се замењивати уз сагласност Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

2.3.1.9. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

- Поштовати регулацију улице, као и постојеће принципе парцелације с тим што је могуће формирање парцела већих димензија за градњу пословних објеката.
- Архитектуру нових објеката ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања у банатским насељима.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.

2.3.1.10. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката објеката јавне намене

А) Обликовање завршне етаже и крова

- доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности,
- дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта . постојећи тавански простори могу се реконструисати у пословни простор и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољена је изградња назитка до макс. 1,20м.

Б) Примена завршних материјала и боја

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би смо добили уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спрече појаву неодговарајућих објеката и амбијентата и да подстакну ауторе ка досезању виших уметничких домета у архитектонском изразу.

Искуства из претходних година, показала су сву проблематику архитектонског обликовања, и због тога је веома важно овој теми посветити потребну пажњу како би се на најбољи могућ.

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објеката, и то уз поштовање свих горе наведених услова за јавне објекте.

Потребно је имати јединствену концепцију у спољашњем обликовању сваког појединог објеката.

Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати њихово физичко и естетско стање.

2.3.1.11. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Дуж саобраћајних површина свих врста формиране су линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. На постојећим локацијама ће се постепено вршити измештање дрвореда на планиране трасе.

Приликом избора врста за ову намену пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем. Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење.

Дуж постојећих саобраћајница, а приликом евентуалне реконструкције, мора се обезбедити довољно простора за развој коренове масе тј. за садњу дрвећа уске крошње 2,50-3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5-4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5х3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5х2,5м. У оквиру улица које су формиране предвидети попуно постојећих дрвореда, а како би се смањио негативан утицај постојећих дрвореда платана и липа на поплочања у оквиру саобраћајница, планира се њихова сукцесивна замена кугластим формама.

У оквиру паркинг простора, за управно паркирање на три паркинг места планирати по једно стабло, а за подужно на свака два паркинг места по једну садницу.

2.3.1.12. Услови за пешачке и колске приступе

Кретање пешака кроз насеље обавља се тротоарима – пешачким стазама датим дуж саобраћајница. Пешачки приступи су у принципу управни на уличне тротоаре и изводе се, у стамбеним и пословно - стамбеним зонама, у ширини од 1,5 до 3,0м (макс. 5,0м до јавних и вишепородичних објеката). За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори

(бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе пешачких стаза одређене су углавном уз границе регулационих линија саобраћајница тако да се пешачки прилази тј. приступи у појединачне објекте врши непосредно са уличних тротоара.

За све објекте обезбеђује се минимум један колски приступ. Колски приступи се изводе управно на коловозе саобраћајница у ширини од минимум 3,0м до 5,0(6,0)м за вишепородичне и пословне објекте и обзиром да исти треба да омогуће економски приступ комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Укрштање колских приступа са коловозима насељских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=3,0\text{м}$ (изузетно мање ако тако налажу просторне могућности).

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 у јавним књигама) у ширини од мин. 3,0м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода од објеката не упушта у атмосферску канализацију насељских саобраћајница.

2.3.1.13. Паркирање на парцели

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта али у оквиру своје катастарске парцеле. Јавни паркинг простори за потребе насеља градиће се у оквиру регулационих ширина саобраћајница или на другим – посебним јавним површинама. Потребне стационарног саобраћаја одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- породичне стамбене зграде	1(1,2)п.м./ 1стамбена јединица
- вишепородичне стамбене зграде	1п.м./ 1стан
- трговине	1п.м./50м ² продајног простора
- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 места- седишта
- управне зграде, банке и сл.	1п.м./ 50м ² нето површине
- производни објекти	1п.м./ 3 запослена
- складишта и магацини	п.м./ 300 м ² нето површине.

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- Индустијски објекти	1п.м./ 3 запослена,
- Складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена,
- ресторани, кафане, кафеи	1п.м./ 10 места- седишта,

Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (подужно, косо или управно паркирање).

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

2.3.1.14. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Водовод

Прикључење објеката према условима надлежног ЈКП « Водовод и канализација» Панчево

- 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 уз сагласност надлежног јавно комуналног предузећа.
- 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.

Канализација

Прикључење објеката према условима надлежног ЈКП « Водовод и канализација» Панчево

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода 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 уз сагласност надлежног јавно комуналног предузећа.
- 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 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.

Електроенергетска инфраструктура

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно).

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски.

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.

Телекомуникациона мрежа и објекти

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 нискох 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 ТТ мрежа 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;

2.3.1.15. Правила и услови за евакуацију отпада

Препоручује се да се приликом градње нових вишепородичних објеката планира посебно пројектована просторија у оквиру зграде, за смештај контејнера за одлагање смећа њених становника. Таква просторија мора испуњавати све најстроже хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и

сл. Такође, до ње се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа.

Код постојећих објеката који немају овакву просторију и нема могућности да се она накнадно обезбеди, теба одредити погодна и хигијенски безбедно место на парцели или у унутрашњем дворишту - али тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих услова као и за нове објекте. Препоручује се оградивање оваког простора парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.

- Препорука је да се обезбеди адекватна просторија за одлагање смећа у јавним објектима или на припадајућој парцели.
- Контејнери за евакуацију отпада се постављају на слободној површини изван јавних саобраћајних површина. Изузетно, контејнери се могу поставити на површине намењене пешачком саобраћају и паркирању моторних возила;
- Локације судова за смеће морају бити утврђене у складу са санитарно-техничким прописима.
- Минимално удаљење од припадајућег објекта износи 5 м;
- Препорука је да се изграде платои оивичени лаким армирано-бетонским зидовима, висине веће од контејнера и око њих се може засадити жива ограда.
- 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%.
- Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15 м;

Саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона габаритних димензија 8,60x3,50x2,50 м, полупречника окретања од 11 м. За једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5 м, а за двосмерни 6 м, са максималним дозвољеним успоном од 7%.

2.3.1.16. Ограђивање грађевинске парцеле

Могу се ограђивати само парцеле породичног становања са пословањем и пословни објекат (пекара). Објекти вишепородичног становања са постовањем се не могу ограђивати.

За ограђивање парцеле примењују се следећи услови:

- ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију,
- ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде,
- ограда према уличној регулационој линији може бити максималне висине 2.00м али тако да парапет од пуног материјала може бити макс. висине до 1.00м; такође, ограду може чинити и зеленило (као "жива ограда"),
- висина ограде између суседа може бити максимално до 2.00м.

2.3.1.17. Услови и могућности фазне реализације

Све интервенције се могу изводити фазно уз услов да се објекат третира као јединствена архитектонско-функционална целина и да се радови изводе у складу са тим одређењем.

2.3.1.18. Посебни услови

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

2.4.1. Јавне саобраћајне површине

○ Улична мрежа/ранг саобраћајница

Саобраћајна мрежа у оквиру ПДР-а „Мали рит“ у Панчеву прилагођена је 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, за насеље на примарне (главне и сабирне) и стамбене саобраћајнице. У оквиру обухвата третираног ПДР-а налази се и пут Панчево – Београд који је уједно и траса државног пута I реда број 1.9.

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 државни пут I реда број 1.9. као и главне насељске саобраћајнице (Жарка Зрењанина и Георги Димитрова) којима се одвија највећи обим насељског саобраћаја. Трасе и правци пружања главних насељских саобраћајница тангирају третирани део насеља и пружају се према уводно – изводним правцима који воде према суседним насељима, центру града и сл.

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.

Осим поменутих саобраћајница, за овај план, и не мање важну улогу имаће саобраћајница Доситеја Обрадовића која је делимично изведена (улазак у насеље Содара), која пресеца у правцу север – југ третирани ПДР и врши дистрибуцију саобраћаја са једног на други крај.

У главним насељским саобраћајницама (Жарка Зрењанина и Георги Димитрова) као и у саобраћајници Доситеја Обрадовића планирани су посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклички саобраћај док су у стамбеним саобраћајницама планиране (пored коловоза) пешачке стазе а за потребе бицикличког саобраћаја користиће се коловози.

○ Јавни градски саобраћај

Јавни превоз путника у наредном периоду планиран је да се врши средствима друмског тј. аутобуског саобраћаја али и железничким саобраћајем – продужењем трасе железничког прстена. Главни носилац активности у овом послу и даље ће бити Аутотранспортно предузеће Панчево из Панчева.

Основни правци путовања становника овог дела насеља (са Содаре) усмерени су према центру града али и околним насељима и насељеним местима.

За наредни плански период када је у питању овај вид и врста превоза (друмски) потребно је покрити читаво подручје третираног плана линијама ЈГП-а, повећати број дневних полазака и базирати се на соло возила као рационалнија – економичнија средства јавног превоза.

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга постојећа – ул. Жарка Зрењанина (и планирана) аутобуска стајалишта треба да буду изграђена ван коловоза са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта, приступних стаза

- Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина
Услови за постојеће саобраћајне површине

У складу са датим саобраћајним решењем и категоризацијом уличне мреже за постојеће саобраћајнице потребно је обезбедити планиране регулационе ширине и извршити доградњу тј. реконструкцију и изградњу планираних саобраћајних капацитета тј. површина. Постојеће трасе саобраћајница се максимално задржавају и уклапају тј. усаглашавају са планираним ситуационим решењем саобраћаја.

Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити. Коловози су за главне насељске саобраћајнице ширине 7,0 (6,0)м а за саобраћајнице нижег реда су 5,0 м ширине при чему се за исте планирају димензије: за главне насељске саобраћајнице 7,0м, сабирне 6,0м а за стамбене 5,0м. Изузетак су интегрисане саобраћајнице код којих је ширина коловоза 3,5м а намењени су за доминантна пешачка кретања са могућношћу колског приступа. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

У главни насељским саобраћајницама осим коловоза од других саобраћајних капацитета тј. површина обезбеђују се пешачке и бициклистичке стазе (пешачко – бициклистичке стазе), аутобуска стајалишта и паркинг простори за путничке аутомобиле.

У саобраћајницама нижег реда поред коловоза потребно је обезбедити двостране – минимум једностране пешачке стазе (изузетак су колско – пешачке улице и колски приступи).

Пешачке стазе у саобраћајницама нижег реда су ширине 1,5 м и трасе истих су у принципу паралелне са уличним коловозима. У зависности од просторних могућности – услова, трасе су на граници регулационих и грађевинских линија или уз уличне коловозе. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Постојећа аутобуска стајалишта у ул. Жарка Зрењанина ће се изградити – реконструисати и опремити са просторним нишама у складу са важећим правилником.

У зависности од расположивих просторних могућности, поред постојећих паркинг места које је реконструкцијом неопходно извести на прописан начин предвиђени су – планирани су паркинг простори за управно или ивично (подужно) паркирање. Улични паркинзи су стандардних габарита 2,5х5,0м и исти се непосредно ослањају тј. повезују са уличним коловозима.

Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза). Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 цм од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).

Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).

Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7цм и усклађују ас пројектованим подужним и попречним падовима.

У оквиру регулација постојећих саобраћајница могуће је постављати контејнере на предходно уређеним површинама. Контејнери у односу на коловозе и уличне стазе су

удаљени мин. 1,0м. Положаји и места за постављање контејнера на смеју ометати прегледност саобраћаја и утицати на безбедност саобраћаја.

■ Услови за новопланиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајне површине за део насеља третираног планом детаљне регулације према предложеној категоризацији саобраћајне мреже имаће ранг сабирних и стамбених улица. Регулационе ширине планираних сабирних саобраћајница су од 22,0-25,0м ширине док су стамбене саобраћајнице регулационих ширина од 8,5-22,0м. Од саобраћајних капацитета у сабирним саобраћајницама планирани су коловози ширине 6,0 м и пешачке стазе ширине 1,5м (мин. 1,2м).

Паркинг простори за задовољење потреба стационарног саобраћаја градиће се непосредно уз ивицу коловоза за управно или паралелно (подужно) паркирање са стандардним местима 2,5х5,0м.

Подужне и попечне падове тј. нивелационо решење усклађено је са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Трасе планираних саобраћајница, где су постојали услови, пратиле су трасе општинских парцела при чему се водило рачуна да се обезбеде оптималне величине грађевинских парцела и приступ на јавни пут (саобраћајнице).

Имајући у виду планирану намену и садржаје предметног простора предложене су повољније регулационе ширине главних и стамбених саобраћајница од 13,0м (за стамбене) до 25,0м.. Трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и темена. За ове саобраћајнице планирани су следећи саобраћајни капацитети и то: за главне насељске саобраћајнице коловози од 7,0 (6,0м) али где то просторне могућности дозвољавају (регулационе ширине) и са две коловозне траке по смеру, пешачке и пешачко – бициклистичке стазе од 3,0м док су у стамбеним саобраћајницама коловози ширине 5,0м, пешачке стазе ширине по 1,5м и паркинг простори за путничке аутомобиле стандардних места 2,5х5,0м.

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, пројектант – извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

• Услови за прикључивање саобраћајних површина

При реконструкцији постојећих и изградњи нових саобраћајних површина исте нивелационо ускладити са постојећим саобраћајним површинама, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена, водећи рачуна о архитектонском обликовању терена и одводу атмосферских вода.

Саобраћајне површине извести у ширинама које ће се максимално уклопити у постојеће, не нарушавајући амбијенталну целину. Саобраћајно оптерећење саобраћајних површина ускладити са површинама на које се надовезују.

• Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објекат

Реконструкција постојећих саобраћајница огледа се у проширењу коловоза и то: за главне насељске саобраћајнице са 6,5 (6,0)м на 7,0м али и на дупле коловозне траке по смеру са или без разделног острва, за сабирне саобраћајнице на 6,0м а за саобраћајнице нижег реда са 4,0 (3,5)м ширине на 5,0м ширине.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

У главним насељским саобраћајницама поред коловоза постоје и пешачке и бициклическе стазе и паркинг простори које је реконструкцијом неопходно извести у свему према стандардима и прописима за ту врсту објеката тј. ширине пешачких стаза су 1,5м - 5,0м (приступ до јавних објеката и сл.), бициклическе стазе су мин. 1,6м (1,5м), паркинг места су димензија 2,5х5,0м.

Пешачке стазе у саобраћајницама нижег реда су ширине 1,5 (1,2)м и трасе истих су у принципу паралелне са уличним коловозима. У зависности од просторних могућности – услова, трасе су на граници регулационих и грађевинских линија или уз уличне коловозе. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Постојећа аутобуска стајалишта у ул. Жарка Зрењанина ће се изградити – реконструисати и опремити са просторним нишама и свом пратећом опремом (стајалишни плато, приступна стаза до платоа, саобраћајна сигнализација, носивост коловозне конструкције и сл.) у складу са важећим правилником и Одлуком о уређењу саобраћаја на територији града Панчева.

Реконструкцијом / изградњом паркинг простора предвидети паркинг места димензија 2,5х5,0м за управни систем паркирања тј. 5,5х2,5м (2,0м) за подужно паркирање осим паркинг места за инвалидна лица која су димензија 3,5х5,0м.

○ Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и планираних 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 и 123/07).

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 све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од $d=4,0\text{cm}$. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м) као што су колски приступи и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената.

Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима чија је носивост најмање једнака носивости као и коловозна конструкција пута на ком се гради. Пешачка површина АС (стајалишни плато) мора бити уздигнута од коловоза и оивичена ивичњацима целом својом дужином.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклическе стазе, платои, тргови и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (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 и 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.

- Улична мрежа/ранг саобраћајница

Од осталих саобраћајних површина и објеката у ПДР-у „Мали рит“ егзистира постојећа траса пруге (траса „Беовоза“ до станице Војловица, док је у продужетку иста представљена као индустријска железница до Луке Дунав и ка јужној зони. Овим планом предвиђено је да се постојећи крак ка Луци Дунав продужи до петље код Луке Дунав и буде намењена путничком саобраћају. Овим би се остварио прстен око Панчева и повезала многа насеља града а путницима обезбедила и веза са Београдом.

Планирану железницу (колосек, носивост, почетно – завршни терминус и све пратеће елементе) извести у свему према условима ЈП „Железнице Србије“.

- Јавни градски саобраћај

У улицама кроз које пролазе линије јавног градског превоза обезбедиће се аутобуска стајалишта у складу са важећим правилником о минималном опремању аутобуских стајалишта. Аутобуска стајалишта извешће се са просторним нишама ван коловоза

- Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

- Услови за постојеће саобраћајне површине

У складу са датим саобраћајним решењем и категоризацијом уличне мреже за постојеће саобраћајнице потребно је обезбедити планиране регулационе ширине и извршити доградњу тј. реконструкцију и изградњу планираних саобраћајних капацитета тј. површина. Постојеће трасе саобраћајница се максимално задржавају и уклапају тј. усаглашавају са планираним ситуационим решењем саобраћаја.

Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити. Коловози су за главне насељске саобраћајнице ширине 7,0 (6,0)м а за саобраћајнице нижег реда су 5,0 м ширине при чему се за исте планирају димензије: за главне насељске саобраћајнице 7,0м, сабирне 6,0м а за стамбене 5,0м. Изузетак су интегрисане саобраћајнице код којих је ширина коловоза 3,5м а намењени су за доминантна пешачка кретања са могућношћу колског приступа. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

У главни насељским саобраћајницама осим коловоза од других саобраћајних капацитета тј. површина обезбеђују се пешачке и бициклистичке стазе (пешачко – бициклистичке стазе), аутобуска стајалишта и паркинг простори за путничке аутомобиле. У саобраћајницама нижег реда поред коловоза потребно је обезбедити двостране – минимум једностране пешачке стазе (изузетак су колско – пешачке улице и колски приступи).

Пешачке стазе у саобраћајницама нижег реда су ширине 1,5 м и трасе истих су у принципу паралелне са уличним коловозима. У зависности од просторних могућности – услова, трасе су на граници регулационих и грађевинских линија или уз уличне коловозе. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Постојећа аутобуска стајалишта у ул. Жарка Зрењанина ће се изградити – реконструисати и опремити са просторним нишама у складу са важећим правилником.

У зависности од расположивих просторних могућности, поред постојећих паркинг места које је реконструкцијом неопходно извести на прописан начин предвиђени су – планирани су паркинг простори за управно или ивично (подужно) паркирање. Улични паркинзи су стандардних габарита 2,5х5,0м и исти се непосредно ослањају тј. повезују са уличним коловозима.

Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза). Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 цм од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).

Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).

Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7цм и усклађују ас пројектованим подужним и попречним падовима.

У оквиру регулација постојећих саобраћајница могуће је постављати контејнере на предходно уређеним површинама. Контејнери у односу на коловозе и уличне стазе су удаљени мин. 1,0м. Положаји и места за постављање контејнера на смеју ометати прегледност саобраћаја и утицати на безбедност саобраћаја.

■ Услови за новопланиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајне површине за део насеља третираног планом детаљне регулације према предложеној категоризацији саобраћајне мреже имаће ранг сабирних и стамбених улица. Регулационе ширине планираних сабирних саобраћајница су од 22,0-25,0м ширине док су стамбене саобраћајнице регулационих ширина од 8,5-22,0м. Од саобраћајних капацитета у сабирним саобраћајницама планирани су коловози ширине 6,0 м и пешачке стазе ширине 1,5м (мин. 1,2м).

Паркинг простори за задовољење потреба стационарног саобраћаја градиће се непосредно уз ивицу коловоза за управно или паралелно (подужно) паркирање са стандардним местима 2,5х5,0м.

Подужне и попечне падове тј. нивелационо решење усклађено је са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Трасе планираних саобраћајница, где су постојали услови, пратиле су трасе општинских парцела при чему се водило рачуна да се обезбеде оптималне величине грађевинских парцела и приступ на јавни пут (саобраћајнице).

Имајући у виду планирану намену и садржаје предметног простора предложене су повољније регулационе ширине главних и стамбених саобраћајница од 13,0м (за стамбене) до 25,0м.. Трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и темена. За ове саобраћајнице планирани су следећи саобраћајни капацитети и то: за главне насељске саобраћајнице коловози од 7,0 (6,0м) али где то просторне могућности дозвољавају (регулационе ширине) и са две коловозне траке по смеру, пешачке и пешачко – бициклистичке стазе од 3,0м док су у стамбеним саобраћајницама коловози ширине 5,0м, пешачке стазе ширине по 1,5м и паркинг простори за путничке аутомобиле стандардних места 2,5х5,0м.

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,

пројектант – извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

- Услови за прикључивање саобраћајних површина

- Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

Реконструкција постојећих саобраћајница огледа се у проширењу коловоза и то: за главне насељске саобраћајнице са 6,5 (6,0)м на 7,0м али и на дупле коловозне траке по смеру са или без разделног острва, за сабирне саобраћајнице на 6,0м а за саобраћајнице нижег реда са 4,0 (3,5)м ширине на 5,0м ширине.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

У главним насељским саобраћајницама поред коловоза постоје и пешачке и бициклистичке стазе и паркинг простори које је реконструкцијом неопходно извести у свему према стандардима и прописима за ту врсту објеката тј. ширине пешачких стаза су 1,5м - 5,0м (приступ до јавних објеката и сл.), бициклистичке стазе су мин. 1,6м (1,5м), паркинг места су димензија 2,5х5,0м.

Пешачке стазе у саобраћајницама нижег реда су ширине 1,5 (1,2)м и трасе истих су у принципу паралелне са уличним коловозима. У зависности од просторних могућности – услова, трасе су на граници регулационих и грађевинских линија или уз уличне коловозе. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Постојећа аутобуска стајалишта у ул. Жарка Зрењанина ће се изградити – реконструисати и опремити са просторним нишама и свом пратећом опремом (стајалишни плато, приступна стаза до платоа, саобраћајна сигнализација, носивост коловозне конструкције и сл.) у складу са важећим правилником и Одлуком о уређењу саобраћаја на територији града Панчева.

Реконструкцијом / изградњом паркинг простора предвидети паркинг места димензија 2,5х5,0м за управни систем паркирања тј. 5,5х2,5м (2,0м) за подужно паркирање осим паркинг места за инвалидна лица која су димензија 3,5х5,0м.

- Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и планираних 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 и 123/07).

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 све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од $d=4,0\text{cm}$. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м) као што су колски приступи и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената.

Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима чија је носивост најмање једнака носивости као и коловозна конструкција пута

на ком се гради. Пешачка површина АС (стајалишни плато) мора бити уздигнута од коловоза и оивичена ивичњацима целом својом дужином.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклическе стазе, платои, тргови и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (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 и 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

Од осталих саобраћајних површина и објеката у ПДР-у „Мали рит“ егзистира постојећа траса пруге (траса „Беовоза“ до станице Војловица, док је у продужетку иста представљена као индустријска железница до Луке Дунав и ка јужној зони. Овим планом предвиђено је да се постојећи крак ка Луци Дунав продужи до петље код Луке Дунав и буде намењена путничком саобраћају. Овим би се остварио прстен око Панчева и повезала многа насеља града а путницима обезбедила и веза са Београдом.

Планирану железницу (колосек, носивост, почетно – завршни терминус и све пратеће елементе) извести у свему према условима ЈП „Железнице Србије“.

2.4.2. Зелене површине

Јавно зеленило у регулацији улица

У оквиру саобраћајних површина, у насељу Содара егзистира око 11.546,00м² зелених површина. Требало би да се у оквиру новопланираних саобраћајних површина појави простор за озелењавање а његова врста озелењавања зависиће од конкретних услова и распореда инсталација. У зонама раскрсница предвиђају се простори за употребу жбунасте вегетације и сл., док се на деловима слободних површина у оквиру саобраћајница између две раскрснице предвиђа употреба високе дрвенасте вегетације, како је то приказано на карти бр. 6 Инфраструктурни системи, као и на попречним профилима.. Паркинг просторе требало би засенити високом листопадном вегетацијом.

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 формиран 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, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

Поред бициклистичких стаза или кеја 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

Потребно је да се повремено појављују групе високе зимзелене вегетације којима би се истакле поједине зоне унутар већих слободних површина у окружењу језера и објеката угоститељства. Укупна површина је 45994м².

Друге јавне зелене површине

Висока вегетација представља примарни и основни материјал који треба да да главно обележје свим категоријама зелених површина. Из практичних и функционалних разлога требало би акценат задржати на високој листопадној вегетацији.

У непосредном окружењу стамбених објеката, у овиру новопланираних блоковских зелених површина потребна је употреба свих врста биљног материјала високе, дрвенасте вегетације, жбуња, перена и цветница.

Друге зелене површине

На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним индивидуалном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Проценат озелењености треба да буде минимум 30%.

Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл. Приликом формирања зелених површина мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација.

Зеленило спортско-терапеутских и рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне 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.

Општи услови

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 минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- 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 Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове 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).

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички 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 затравити 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.

2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре на посматраном простору се планира изградња комплетне хидротехничке инфраструктуре то јест водовода, фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира формирање система одбране од подземних вода.

Водоводна мрежа и објекти

На посматраној локацији се формира више разнородних зона потрошача и целокупно подручје које се посматра припада истој висинској зони. Планиране су зона вишепородичног становања са пратећим делатностима, затим радно пословна зона и спортско рекреативна зона са пратећим угоститељским садржајима. Постојећи примарни челични водовод Ø800 који тангира посматрано подручје, својим капацитетом пружа могућност за будуће формирање примарног дистрибутивног прстена са ширењем секундарне дистрибутивне мреже у целој зони Малог Рита. Основни планирани инфраструктурни коридор у Малом Риту је дуж улице Доситеја Обрадовића. Постојећи азбестцементни водовод Ø150 у овој улици се укида и уместо њега се гради нови ПЕ водовод потребног пречника са прикључком на Ø800 у улици Г. Димитрова. Такође се и из улице Жарка Зрењанина реконструише постојећи водовод Ø110 који је прикључен на водовод Ø800 и иде до бензинске пумпе "ОМВ". То ће бити нови ПЕ водовод потребног пречника који ће се наставити дуж магистралне саобраћајнице Београд - Панчево до улице Д. Обрадовића. Ова два водовода се спајају да би формирали примарни прстен. Са новопланираног прстена ће се даље формирати секундарна дистрибутивна мрежа унутар наведених зона, а дуж постојећих и новоформираних уличних профила.

Насеље "Содара" са вишепородичним становањем је комплетно опремљено водоводном дистрибутивном мрежом потребног пречника која се као таква задржава.

- Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем насеља, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник Ø150 за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа Ø80 у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник Ø100. 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 новопланирану водоводну мрежу

У деловима насеља са будућим планираним вишепородичним становањем и радно пословним зонама поставити нову мрежу водовода пречника минимум ø150, а у деловима са једнопородичним становањем на минимум ø100. 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.

- Регулационо-нивелационо решење и услови за прикључење водоводне мреже

Нова водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод у насељу, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација,, Панчево

- 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

На посматрном простору Малог Рита планира се сепаратни канализациони систем који подразумева одвојене системе фекалне и атмосферске канализације. Планом се предвиђа измештање главног градског колектора Ø600/1100 из будуће зоне градње у улични профил дуж постојећих и новоформианих саобраћајница. Траса постојећег колектора се измешта на делу од ул. Жарка Зрењанина (ватрогасни дом) до постојећег шахта у зони раскрснице са магистралним путем Панчево-Београд. Постојећи пропуст кроз труп насипа магистралног пута се неће задржати, већ ће се извести нова траса испод надвожњака уз саму саобраћајницу. На будућу трасу ће се прикључити „Потамишки“ колектор из Ул. Д. Обрадовића, Главни градски колектор се завршава у пумпној станици „6“ одакле ће се вршити препумпавање до будућег градског постројења за пречишћавање отпадних вода и даље у Дунав.

Поред градског колектора, такође се мора у коначној фази изместити и постојећа фекална депонија на нову локацију, која мора бити на траси главног колектора и удаљена од осталих будућих планираних садржаја у Малом Риту. Ова измештена локација ће

имати привремени карактер до изградње главног градског постројења за пречишћавање отпадних вода, у оквир ког ће бити коначно лоцирана и сама фекална депонија.

Дуж улице Д. Обрадовића је планирана траса будућег "Потамишког" колектора који ће се прикључити на будућу трасу главног градског колектора. Поред ова два колектора планира се изградња секундарне фекалне канализације унутар стамбених и радно пословних зона, а дуж постојећих и новоформираних уличних профила.

Насеље "Содара" са вишепородичним становањем је комплетно опремљено фекалном канализацијом потребног пречника која се као таква задржава.

- Услови за постојећу канализациону мрежу

Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови 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.

- Услови за новопланирану канализациону мрежу

Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.

- Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника 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 (160 Ø) 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 техноекономску анализу пројектанта.
- Атмосферске воде са запрљаних површина (бензинске пумпе, индустријски комплекси и сл.) могу се испуштати у атмосферску канализацију само након одговарајућег предтретмана (сепаратор уља, таложник и сл.). Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

- Регулационо-нивелационо решење и услови за прикључење канализационе мреже

Нова канализациона мрежа ће се везати на најближи колектор у насељу, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

- 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

Хидротехнички објекти

Регулисање Тамиша и уређење обала

Што се тиче регулације реке Тамиш, овим планом се не предвиђа измена насипа (линије одбране) већ само одржавање и ојачавање али тако да се оствари континуитет постојећег насипа и магистралног пута Панчево-Београд. Овим планом се не укида комплекс Бродоремонта већ се само ограничава ширење постојећих делатности и капацитета, и оставља могућност преласка у компатибилну намену градске марине или привеза са пратећим садржајима.

Први ниво шеталишта (71,00) од силазне рампе код Црвеног Магацина па све до Бродоремонта је широка инундација и често је поплављена у току године. У овим периодима би манипулација стационарним пловним објектима (сплавови ресторани) као и прилаз истима била скоро немогућа.

У периодима нижег водостаја Тамиша испод коте 71,00, овај проблем не постоји и комуникација би се вршила са првог нивоа шеталишта, али је у овом случају лимитирајући фактор мала ширина водене површине реке Тамиш која мора да задовољи критеријуме пловног пута од ушћа све до друмског моста (3км).

Из наведених разлога је у ранијем периоду већ донета општинска одлука о коришћењу делова обале и воденог простора реке Тамиш, по којој је простор намењен привезу пловних постројења (угоститељски објекти на води и продавнице на води) предвиђен на левој обали од км 1+895,3 (део амфитеатра испод црпне станице) до км 1+715,3 (силазна рампа из ул. Г.Димитрова).

Обзиром да се већи део изградње (објекти и инфраструктура) планира у непосредној близини или на самом насипу, у свему треба испоштовати водопривредне услове из члана 69. Закона о водама "Службени гласник РС" бр. 46/91 који се односе на стабилност насипа. При пројектовању и грађењу грађевина на испусту у речни ток, морају бити обезбеђене од поткопавања и рушења дејством речног тока па се обала мора адекватно осигурати.

Будућим захватима у овој зони не сме се реметити функција "Хидрочвора" и његове пратеће инфраструктуре.

Режим подземних вода

Планирани садржаји су унутар зоне Малог Рита укинули већи део постојеће каналске мреже која је регулисала ниво подземних вода. Садашњи режим подземних вода ни у ком случају не би смео да се погорша. Из тог разлога је неопходно, а на основу будуће градње са рефулацијом дела зоне Малог Рита, израдити пројекат нове каналске мреже или евентуално пројекат дренажног система са бунарским линијама којима би се убудуће регулисао (обарао) ниво подземних вода целокупне зоне. Евентуална будућа каналска мрежа ће се формирати у централној зони Малог Рита у којој се планом не предвиђа изградња и рефулација терена. Задржава се и даље колекторски пропуст Ø1200 који иде према црпној станици "Топола 2" за препумпавање атмосферских и подземних вода.

Ниво подземних вода се мора одржавати у насутуј зони на 1,50м од коте терена изградњом локалне дренаже или обарањем притисака у првом водоносном слоју.

Због неопходности редовног одржавања каналске мреже (пролазак тешке механизације) на постојећим каналима потребно је оставити појас у ширини од 5 метара од обе ивице канала.

2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура *Електроенергетска мрежа и постројења*

Генералним планом града Панчева, као и студијом развоја електроенергетског система усвојена је генерална концепција снабдевања града ел. енергијом. Ова концепција се и даље наставља и овај део града се напаја из система трансформаторских станица 110/20 kV-тног напонског нивоа и ТС35/10 kV, с обзиром да се још није у потпуности прешло на систем 110/20 kV. Све новије дистрибутивне трансформаторске станице као и средњенапонска мрежа рађена је за напон 20 kV. У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/04 kV и 10/04 kV. Трансформаторске станице 20/04 kV напајају се из система трансформаторских станица 110/20 kV, кабловским водовима 20 kV а ТС10/04 kV из ТС 35/10 kV, кабловским водовима 35KV постојеће трансформаторске станице. На овом простору налази се трансформаторске станица 35/10 kV „Пристаниште“, тако да се потрошачи на овом простору и простору Луке Дунав, као и преводница на Тамишу и градски водовод(филтер станица) напајају из дистрибутивних трансформаторских станица 10/04 kV. Средњенапонска мрежа је рађена као кабловска. Постојеће дистрибутивне трансформаторске станице рађене су, као МБТС, зидане и у оквиру објекта. Кабловска нисконапонска мрежа на овом простору је процентуално заступљена (око 50%), а остало је класична ваздушна мрежа. Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали), изузетак су оне улице које су реконструисане и насеље Содара. Остали јавни простор и улице осветљене су са стубова ваздушне мреже.

Преко локације МАЛИ РИТ, од Ватрогасног дома у ул.Ж.Зрењанина до ТС „Пристаниште“ пролазе два 35 kV кабла(подземно).

Неки постојећи стамбени, а и пословни објекти који су изграђени у пословној зони(ОМВ бензинска пумпа, Сервис Вујовић...) самостално су решили снабдевање електричном енергијом.

Постојеће становање од улице Жарка Зрењанина и Георга Димитрова напаја се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/04 kV.

Постојећа електроенергетска инфраструктура је недовољна за снабдевање потрошача електричном енергијом, а постојећа ТС 35/10 kV „Пристаниште“ нема резерве а и преносни однос трансформације не одговара. Постојеће дистрибутивне трансформаторске станице 20/04 kV, и 10/04 kV за постојеће стамбене и пословне објекте пројектоване су за сопствене потребе, тако да немају неку резерву за напајање планираних потрошача овим Планом. На основу напред реченог потребно је за подручје овог плана испланирати и изградити комплетну електроенергетску инфраструктуру, која би се фазно реализовала у складу са потребама, а тако да се предвиди и напајање садашњих потрошача из будућих трансформаторске станица.

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

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална енергија, енергија из биомасе и биогаса.

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије могу се градити у склопу радних комплекса, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак конектовати у јавну мрежу.

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, употреби високоаутоматизованих система управљања и контрола процеса итд. што у наредном периоду треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

На просторима на којима постоје повољни услови за коришћење енергије ветра могуће је постављање ветрогенератора уз обавезну израду урбанистичког плана (план детаљне регулације) за изворе који ће служити за општу употребу, тј. који ће бити укључени у јавни електроенергетски систем;

За изворе који ће служити за сопствену производњу, појединачни ветрогенератори: Стуб на који се поставља ветрогенератор, градити као слободно-стојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објекат

- Услови за постојећу електроенергетску мрежу

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

- Услови за новопланирану електроенергетску мрежу

Планиран је коридор за напојни 110 kV вод, за будућу ТС “ Панчево 5“ 110/20 kV/ 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.

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 110/20 kV „ Панчево 5“ , дата је и могућност подземног напајања, трасом која је дата на графичком прилогу(од ТС 110/20 kV „ Панчево 4“) .

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

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

Напајање планираног стамбено пословног објекта на углу улица Првомајска и Ж.Зрењанина извело би се са 20kV кабла .Неопходна је изградња новог кабла до планираног објекта , а место повезивања би се решило у ТС „ОМВ“

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 80cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50 cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

- Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm²);

НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150 mm²;

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

-високонапонска мрежа (110 kV, 220 kV, 400 kV) се може градити надземно на пољопривредном земљишту, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно;

-око надземних 110 kV далековада обезбедити коридор 25 m са обе стране од осе далековада, око 220kV далековада 30 m са обе стране осе далековада, а око 400 kV далековада 40 m од осе далековада са обе стране;

- око надземних далековада 20 kV и 35 kV коридор је 20 m (рачунато од осе далековада са једне стране, исто толико и са друге стране);

-грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа(у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92)) ;

-електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);

-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 5-40 m 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 5,0-10,0 m, а минимална висина најнижих проводника 7,0 m, односно по условима надлежног предузећа;

-минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0 m, а минимална висина најнижих проводника 12,0 m, 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 јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.

- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;

- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV 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 1 kV и 20 kV 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 температуре. 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 1 kV и 20 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.

-при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;

-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 0,5 m;

-паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;

-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 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објекта у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево :

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно).

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски.

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 профилем 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

Планирана је изградња трансформаторске станице „Панчево 5 110/20 kV“ са одговарајућим 110 kV и 20 kV расплетом везаним за њих: на овом простору програмом Генералног плана Панчева предвиђена је изградња трансформаторске станице напонског нивоа 110/20 kV снаге 2x31,5MVA, за потребе града. Локција ове трансформаторске станице неће бити поред постојеће трансформаторске станице 35/10 kV(која ће се укинути изграњом нове, напонског нивоа 110/20 kV снаге 2x31,5MVA), већ на делу предвиђене централне зелене површине, како се то види на графичком прилогу (укупне минималне димензије трансформаторске станице планираног типа су 80m x60m).

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 110/20 kV „ Панчево 5“ , дата је и могућност подземног напајања, трасом која је дата на графичком прилогу(од ТС 110/20 kV „ Панчево 4“) .

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV 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 станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

- Комплекс ТС 20/110 kV

- Мин. парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења треба да буде око мин. 80X60m;
- 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 коси, нагиб крова 30-35°. 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 отворати ван регулационе линије. Мин. висина ограде је око 2,0 m.

- Комплекс трансформаторских станица 20/0,4 kV

- У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.

- У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
 - У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV . Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.
 - У приградским насељима ТС 20/0,4 kV граде се: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV . Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.
 - У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV . Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
 - У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4 kV 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 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
 - У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило“ и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону.
 - Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објекта како би ниво буке био испод 40 db дану и 35 db 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 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 м.
 - Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
 - Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV 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 20/0,4 kV .
 - Уколико се ТС 20/0,4 kV 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 20/0,4 kV , односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV . За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
 - Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
 - 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.
- Трансформаторске станице градити као зидане, монтажано-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу:

-За трансформаторске станице типа 2х630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m , са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4KV кабловска вода и два 20 kV

кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m

-За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.

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

- Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:

- стуб на који се поставља ветрогенератор градити као слободностојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката;
- међусобна удаљеност стубова ветрогенератора мора бити 5-9 пречника ротора у правцу главног ветра и 3-5 пречника ротора у правцу нормалном на правац главног ветра;
- појединачне стубове ветрогенератора за сопствену производњу градити на основу ових услова;
- удаљеност ветрогенератора од државних путева не може бити мање од висине стуба са пропелером, мерено од спољње ивице земљишног појаса пута;
- стубови ветрогенератора, укључујући и темеље на које се постављају, могу се градити ван заштитног појаса општинског пута (5 m ширине);
- стубови ветрогенератора се могу поставити на растојању већем од 50 m, са обе стране пруге, мерећи управно на осу колосека железничке пруге;
- стубови ветрогенератора, укључујући и темеље на које се постављају, могу се градити на минимум 10,0 m од парцеле канала;

Електроенергетску мрежу која повезује ветрогенератор са потрошачем градити подземно. Производни објекти мањих капацитета, који ће служити за сопствене потребе, могу се градити у склопу салаша, пољопривредних комплекса, радних садржаја;

- 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;

За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светиљке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.

Напајање јавног осветљења кабловима РРОО А 4Х35mm² са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;

- Услови за декоративно осветљење 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

На подручју МАЛИ РИТ у Панчеву, телефонска канализација постоји у улици Д. Обрадовића до окна Ц6-2, и у улици Ж. Зрењанина до Првوماјске, где се налази окно Л-2(према графичком прилогу). Стамбено насеље Содара има кабловску телефонску мрежу, која је делом прикључена на ТТ канализацију у улици Д. Обрадовића, а делом на ТТ канализацију у улици Ж. Зрењанина. Део постојећих стамбених и пословних објеката, који се наслањају на ул. Жарка Зрењанина прикључени су на ТТ канализацију у ул. Жарка Зрењанина.

На простору МАЛИ РИТ, за објекте чија је изградња планирана, нема телекомуникационе инфраструктуре.

Постојеће телефонске канализације у улицама Жарка Зрењанина и Доситеја Обрадовића пројектоване су за постојеће стамбене и пословне објекте, тако да немају неку резерву за напајање планираних потрошача овим планом.

На основу напред реченог потребно је испланирати и изградити комплетну телекомуникациону инфраструктуру, која би се фазно реализовала у складу са потребама.

- 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 новопланирану телекомуникациону мрежу

На основу техничких услова "Телеком Србија" предвиђена је изградња нове ТК канализације од окна Ц6-2 у улици Доситеја Обрадовића(докле је изграђена ТК канализација) дуж главне прилазне саобраћајнице десном страном до надвожњака за Београд и даље до угла Жарка Зрењанина и Првوماјске где се налази окно Л-2 (графички прилог). Капацитет ТК канализације је 4 цеви Ø 110.

Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која б 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 1х4 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 Ø 40mm, 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 0,8 m;

-при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;

-при укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;

-при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење објекта 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.

У оквиру планиране зоне планиране су две локације за постављање телекомуникациону опрему(МСАН-телефонска централа).

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 0,4 kV;

До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m 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"(у обухвату овог плана), " Котеж - 1" , " 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

KDS мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

KDS градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места KDS полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење КДС мреже

KDS 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 0,4 kV;

До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;

Слободне површине комплекса озеленити.

2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Топловодна и гасоводна мрежа и постројења

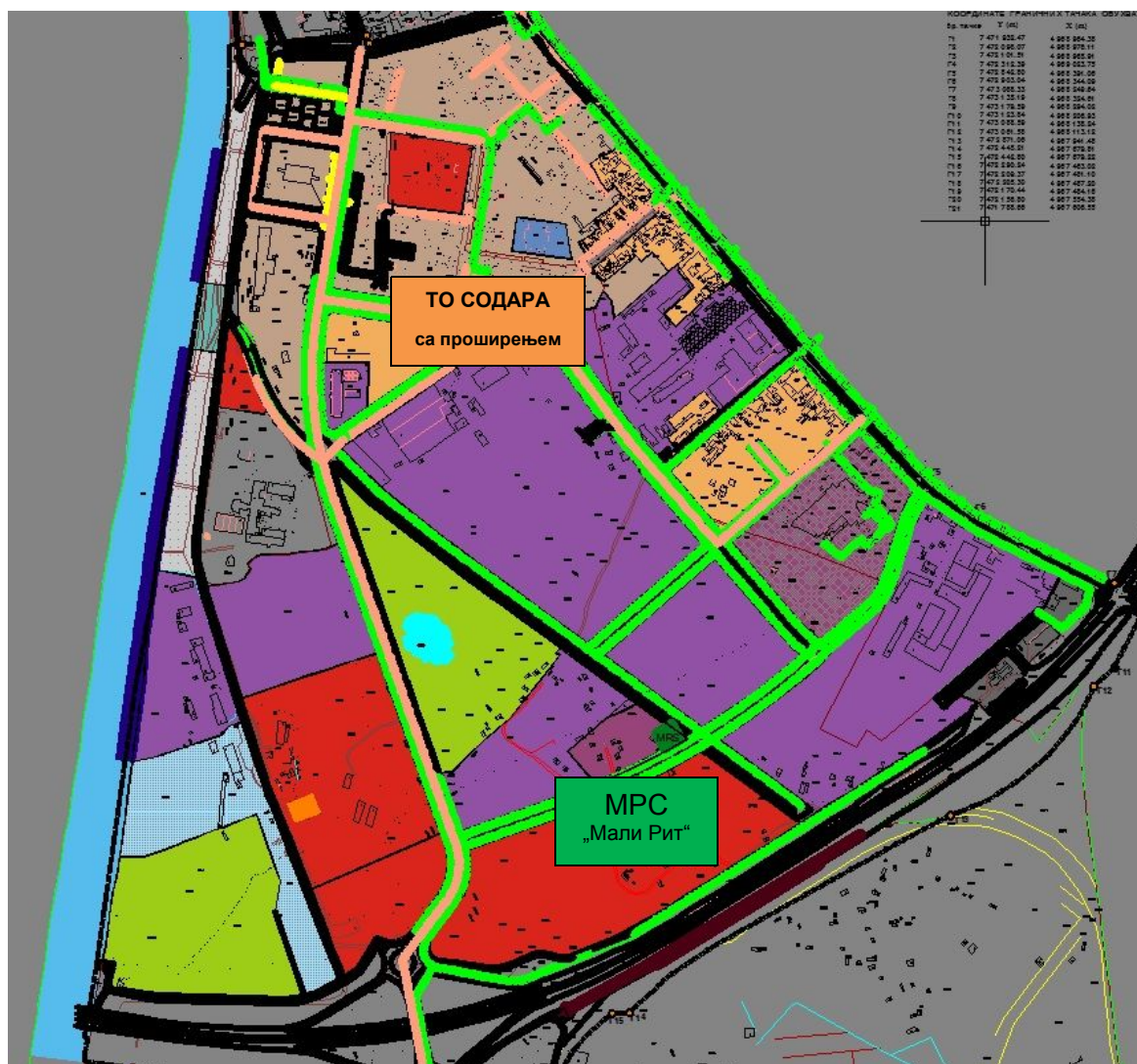
У обухвату плана планира се изградња објеката стамбеног, пословног, стамбено-пословног и производног-радног карактера. Постојећа термоенергетска инфраструктура нема довољно капацитета да задовољи потребе од око 50 MW. Из тог разлога неопходно је снабдети предметно подручје потребном енергијом из нових енергетских извора и новом термоенергетском инфраструктуром.

План термоенергетске инфраструктуре се базира на опредељењу:

- да се земни гас уведе као основни енергент како за широку тако и за комуналну потрошњу, а све у циљу доприноса већој заштити човекове околине од аерозагађења која је драстично нарушена.
- да се стамбени објекти прикључе на систем даљинског грејања (овим се подразумева и ревитализација и уколико постоје могућности и уколико је то потребно, укрупњавање капацитета из постојећих топлотних извора са преоријентациом на гасовито гориво а у циљу гашења дотрајалих и нерентабилних котларница које користе "прљава" горива или њихових претварања у подстанице). При оваквом опредељењу 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.
- да се сведе на најмању могућу меру потрошња „прљавих горива“ у индивидуалним ложиштима. Индивидуална ложишта која користе чврста горива (угаљ и дрва) зарад смањења загађења животне средине могу их заменити пелетом
- да нови потрошачи користе за потребе снабдевања топлотном-расхладним флуидима осим природног гаса користе и друге еколошке изворе енергије (соларна енергија, гео и хидро-термална енергија)
- да се строго спроводи топлотна заштита објеката, стим да специфично топлотно оптерећење неби требало да пређе вредност од 100 W/ m² за стамбени простор и 130 W/m² за пословни простор
- да се уведу мерења и наплате према потрошњи топлотне енергије или енергента а све у циљу штедње и рационалне потрошње

Саобраћајница кроз коју пролази сва битна термоенергетска инфраструктура је продужетак улице Доситеја Обрадовића. У регулацији ове саобраћајнице планира се изградња гасовода

средњег притиска и вреловода који су осим снабдевања подручја Малог рита предвиђени за снабдевање конзума обухвата плана greenfield 1- Лука Дунав. Топлификација подручја Мали рит зависи од капацитета ТО СОДАРА.



Слика 1. Распоред планиране термоенергетске инфраструктуре и објеката

На основу увида у наведене дописе као и увида у "Студију топлификације и гасификације Панчева" уочљиве су две концепције снабдевања топлотном енергијом предметног подручја.

- топлификација (искоришћење постојећих и планираних капацитета топлане Содараали само у случају да се не угрожава снабдевање ужег градског језгра). Топлификација стабмених блокова би се извела изградњом топлотовада.
- гасификација (искоришћење постојећих капацитета у гасном градском прстену) Гасификација подразумева гасификацију подручја изградњом гасног примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући MPC, КМРС, гасне котланице. Максимална потрошња гаса дата на основу планиране површине предметног подручја уз искључиву гасификацију свих објеката је око 6000 m³/h.

Потреба за топлотном енергијом зависиће од топлотне оптерећености простора.

Студија топлификације и гасификације препоручује да потрошачи преко 5 MW имају сопствени топлотни извор. У неким деловима могуће је направити изузетак јер ће се изградити објекти који имају потрошњу мању од 35 kW те је те објекте потребно предвидети за гасификацију. Студијом топлификације и гасификације предвиђен је критеријум за одабир

подручја за гасификацију односно топлификацију. Густина топлотног оптерећења је критеријум избора а гранична вредност износи 25 MW /км². За праву процену топлификација - гасификација неопходно је израдити техно-економску студију која би дала одговор на изнете дилеме.

Избор начина грејања објеката зависиће и од потребе Инвеститора, пословне политике, економске оправданости. Посебно обратити пажњу на аспекте уштеде топлотне енергије и заштиту животне средине.

Топловодна мрежа и постројења

Уз постојећу ТО СОДАРА планирана су парцеле за евентуалну изградњу/проширење топлане На траси вреловода који спаја Топлану Содара са котларницама Кеј Радоја Дакића 5 и Вука Карађића 6 налази локација будуће Топлане Центар. Потреба за изградњом топлане јавиће се у тренутку попуњавања капацитета Топлане Содара чији је максимални капацитет котлова у односу на димензије објекта 3 x 20 MW што даје могућност прикључења до 70 MW конзума. Изградњом вреловода је развијена инфраструктура за даље ширење топлификације. Локација нове ТО ЦЕНТАР је подложна измени у случају да се Студијом топлификације и гасификације покаже да је то разумно изместити.

Планирана топлификација стамбених блокова извела би се изградњом вреловода са којих би се даље развијала термоенергетска мрежа.

За потрошаче лоциране у стамбеном подручју плана предвиђено је снабдевање из топлане Содара као што је то предвиђено и Студијом топлификације и гасификације Панчева.

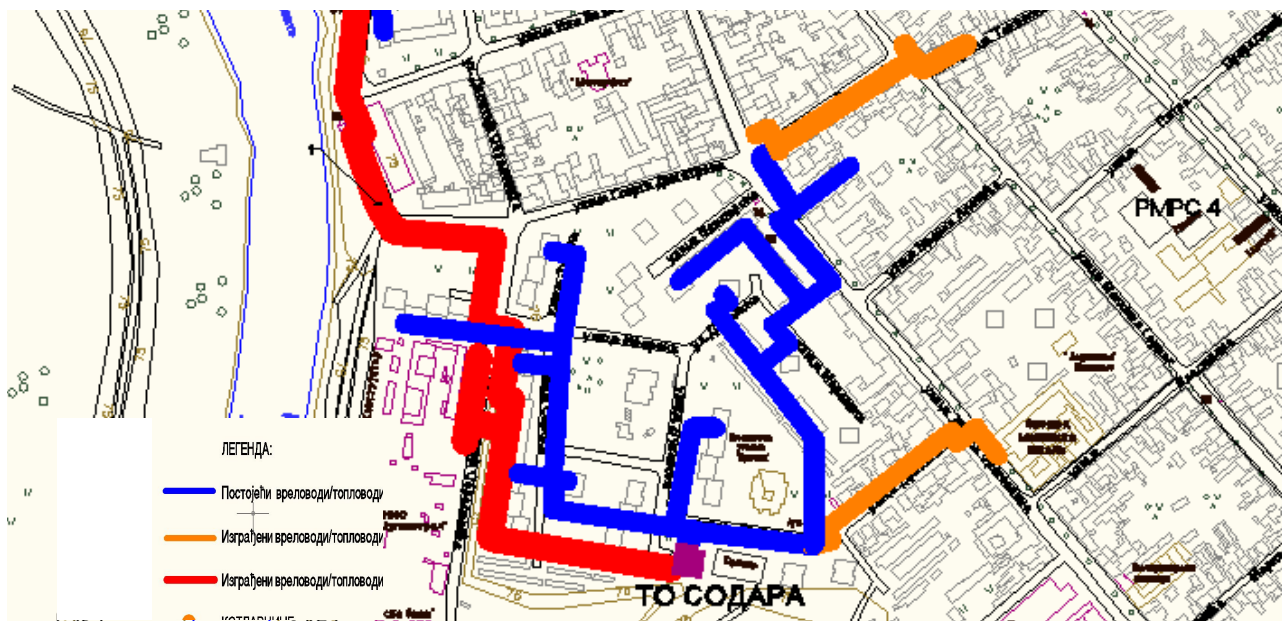
У насељу Содара планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката. Све планиране објекте прикључити на систем дистрибутера топлотне енергије. Објекат који је планиран у улици Георги Димитрова налази се на траси постојећег вреловода. Приликом изградње истог неопходно је вреловод изместити у нову трасу која је дата у графичком прилогу. Уколико је потребно изместити и постојећи шахт. Сва измештања инвеститорће извршити о свом трошку а према условима власника мреже – ЈКП „Грејање“.

ЈКП ГРЕЈАЊЕ је својим дописом од 20.03.06 заведеним под бројем ТР/УО-826 и од 15.07.2009 заведеним под бројем ТР/УО-1504 доставило могућност прикључења на топлификациони систем.

○ **Услови за постојећу топоводну мрежу**

Систем даљинског грејања у делу обухвата плана је формиран из „острвског“ реонског система који је развијан око топлане Содара и пратио је развој насеља.

Слика 2 Постојећи топоводи који су везани на ТО Содара и котларнице које су у функцији исте.



- **Услови за новопланирану топловодну мрежу**

Нови топловоди ће се изградити на основу захтева дистрибутера и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица или у јавним површинама унутар стабмених блокова. Топлифицираће се становање и то ако у ТО СОДАРА има довољно капацитета.

Осим изградње дистрибутивних топлова планира се и изградња вреловодног 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 приликом пројектовања и извођења овог вреловода неопходно је узети у обзир ширину уличног профила у улицама кроз које вреловод пролази и постојеће и планиране инсталације.

Прикључење нових топлова на систем вршиће дистрибутер. Евентуални нови топловод из планиране ТО СОДАРА 2 дефинисаће се изразом ПДР-а.

- **Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење топловодне мреже**

- **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 топлова, 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 окружењу 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.

Гасоводна мрежа и постројења

ГАСИФИКАЦИЈА

Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи

До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом, загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају. Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.

ЈП "СРБИЈА ГАС"- Нови Сад је својим дописима од 10.01.2006 заведеног под бројем 02-03-06-921/1, од 03.08.2009 заведеног под бројем 00-07-5616, од 16.03.2010 заведеног под бројем 0801/2028 доставила могућност прикључења на гасну мрежу.

Развијањем цевног транспорта енергента - природног гаса до крајњих корисника, и омогућавањем коришћења истог као "чистог" енергента, допринеће се већој заштити човекове средине од аерозагађења, а потрошачи ће се ослободити великих обавеза које намеће проблем осигурања и лагеревања других "прљавих" горива (течних и чврстих) и плаћања горива пре потрошње.

Као и цело подручје града, тако и део подручја обухваћеним овим планом (са ниском територијалном густином топлотног оптерећења), ће се покрити системом дистрибутивних гасовода преко којих ће се омогућити снабдевање будућих потенцијалних корисника природним гасом. У објектима природни гас ће се моћи користити за потребе загревања простора и за припрему топле санитарне воде и хране. Гасоводи ће радити под истим радним условима као и гасоводи суседних подручја и са адекватним везама ће чинити јединствени дистрибутивни системи града Панчева.

Сваки потрошач без обзира дали се прикључује на градски или дистрибутивни гасоводни систем ће имати своју мерно регулациону станицу или мерно регулациони сет. Група блиских потрошача може имати заједничку регулациону станицу са посебним мерачима за сваког потрошача.

За снабдевање подручја са потребним количинама природног гаса потребно је изградити МРС за Мали Рит. Локација МРС је предвиђена у зеленој површини у близини планиране трафо станице у непосредној близини великих потрошача зоне (изградња робно траспортног центра - шопинг мол - производно пословна зона). Прикључење МРС на постојећу градску мрежу извешће се изградњом челичног гасовода средњег притиска. Прикључење на градску мрежу ће се извести у прикључним шахтама Ш20 и Ш19 у улици Жарка Фогароша. До постизања пуног капацитета МРС "Топлана Содара" могуће је извести гасовод до планиране МРС "Мали Рит". Ово би се могло назвати првом фазом гасификације. Исти гасовод повезати и са гасоводом у улици Жарка Зрењанина код Ватрогасног дома. Повезивањем градског гасовода у улици Ж. Зрењанина са градским гасоводом (одвојак према МРС Топлана Содара) створиће се мањи прстен. Након изградње овог гасовода могуће је ово подручје повезати са гасном мрежом у подручју green field 2-Лука Дунав и даље са планираним гасоводом средњег притиска у насељу Војловица. Овим би се изградио гасни прстен око Панчева којим би било осигурање снабдевање гасом како становништву тако и већим потрошачима док се не стекну услови за изградњу ГМРС greenfield 1 са које би се обезбедило константно снабдевање подручја green field 2 и green field 3.

Рубни делови Малог рита који гравитирају улици Ж. Зрењанина могу се снабдевати са постојеће дистрибутивне гасне мреже у предметној улици док у истој постоји капацитет.

Трасе гасних инсталација у графичком прилогу карта 6 Инфраструктурни системи приказане су као једна траса у коју се могу полагати један и више гасовода у зависности од потреба дистрибутера.

- Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојећа мрежа гасних инсталација (ДГМ и градски гасовод) се задржава. Изведена је MPC за ТО СОДАРА а гасовод средњег притиска пролази кроз јавне површине. Одвајак са градског гасовода креће из улице Георги Димитрова. Осим ТО СОДАРА са градског гасовода снабдева се и ватрогасни дом.

Обзиром да се ради о полиетиленским дистрибутивним гасоводним мрежама, максимални радни притисак се може повећати и до 4 бар.

- Услови за новопланирану гасоводну мрежу

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојећа стања остале инфраструктуре као и сагледавање будућег кориштења подручја трасе. Трасе гасовода дефинисаће се пројектном документацијом која ће уважити постојеће инфраструктурне системе.

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 - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

- Регулационо - нивелационо решење и услови за прикључење гасне мреже

- Услови за прикључење гасне мреже

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

Гасни прикључак не полаже се испод зграде и других објеката високоградње и нискоградње (шахови, 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 објекта за који су изграђене и услова надлежног дистрибутера. Нове МРС ће се градити уз објекте који се планирају гасифицирати (нпр. за потребе нове топлане „Центар“).

Планирану МРС у „Малом Риту“ прикључити на градски престен. Са градског гасног прстена снабдевање се већи потрошачи који ће за своје потребе изградити МРС-е.

3.	<i>ПОТРЕБАН СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА</i>
----	---

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

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

4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

4.1.1.1. Амбијенталне целине, објекти и локалитети од културно-историјског значаја

Непокретна културна добра на овом простору су поред основне традиционалне градске матрице (мрежа улица и градских блокова). и појединачни архитектонски објекти и амбијенталне целине који су заштићени или је покренут поступак установљивања заштите и проглашавања за културно добро у складу Закона о културним добрима ("Сл. лист РС" бр.71/94).

Ставови овог Плана, кад је у питању традиционална градска матрица, дати су у претходним поглављима, односно у Правилима уређења и Правилима грађења, где се инсистира на очувању традиционалне градске матрице као и да поједини вредни објекти буду инспиративни за будуће пројектанте у циљу остваривања једне од најзначајнијих карактеристика сваког добро осмишљеног градског амбијента а то је "јединство различитости".

Правила уређења као и Правила градње одређена овим Планом упућују да се према наведеним културно-историјским добрима посебно пажљиво поступа када су у питању било какве грађевинске интервенције.

У циљу максимале заштите непокретних културних добара свака градитељска активност биће посебно обавезујућа условима које ће прописивати надлежна институција за ову област.

4.1.1.2. Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Обзиром да је Панчево равничарски град, тешко је сагледати његову панораму, осим са мостова преко Тамиша. Међутим, град има добру сагледљивост са пешачког нивоа, када се визуре пружају далеко низ улицу.

Овај потенцијал свакако треба искористити наглашавајући реперне објекте на одређеном правцу, градећи складан низ објекта дуж улице - водећи рачуна о њиховој уклађености (у погледу стилске обраде, материјализације, висине и волумена објекта, облика крова и сл.), пажљиво и промишљено примењујући и одређене различитости које ће бити акценти у простору, дајући му на тај начин, особеност и карактер.

Посебну пажњу треба посветити амбијенталним целинама, тако што ће се омогућити њихова добра сагледљивост - дању кроз ослобођене визуре низ доминантне пешачке правце а ноћу одговарајућом расветом.

Нови објекти се морају уклопити у амбијент тако да га складно обогате новим визуелним сензацијама, не нарушавајући при том оне већ постојеће.

4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови

Са становишта историје и историје уметности најзначајнији објекти на које посебно треба обратити пажњу су:

- Зграда Свиларе на Тамишу, објекат који се налази у поступку утврђивања за споменик културе
- Зграда коњичке милиције, Жарка Зрењанина бр.52
- Доњи млин, Жарка Зрењанина 76
- Крст са Христовим распећем испред објекта Силоса.
- Објекат у улици Жарка Зрењанина број 104
- Комплекс зграда које припадају "Гају" а изграђене су пре Другог светског рата, Жарка Зрењанина 106/а

Графички приказ положаја зона којима је обређена претходна заштита, као и објеката становишта историје и историје уметности на које посебно треба обратити пажњу, а који се налазе у границама Малог рита.

ЛЕГЕНДА

2 3 4a	просторне целине за израду планова генералне регулације у којима су могући утицаји ваших услова
4b 5 6a	
8 11	
	планирана граница ГУП-а
	постојећа граница обухвата ГП-а
	границе планова генералне регулације
	предложена нова траса друмско - железничке обилазнице (у Нацрту ПДР)
	ГРАНИЦА ЈЕЗГРА
	ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА - ЈЕЗГРО
	ГРАНИЦА ЗАШТИЋЕНЕ ОКОЛИНЕ ЈЕЗГРА
	ГРАНИЦА УЛИВАЈУЋЕГ ТОКА
	ПРОСТОРНО КУЛТУРНО ИСТОРИЈСКА ЦЕЛИНА - ЗАШТИЋЕНА ОКОЛИНА ЈЕЗГРА
	ИЗУЗЕТНИ ЗНАЧАЈ
	ВЕЛИКИ ЗНАЧАЈ
	СПОМЕНИК КУЛТУРЕ
	ПРЕТХОДНА ЗАШТИТА
	АРХЕОЛОШКИ ЛОКАЛИТЕТИ

4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

Урбанистичке мере за заштиту од пожара

Заштиту од пожара треба радити у складу са Законом о пожару ("Сл. гласник СРС" бр. 37/83) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 39/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрандске мреже и могућност приступа свим објектима.

Урбанистичке мере за заштиту од елементарних непогода

Заштита од земљотреса

Подручје Панчева налази се на у VII зони интензитета МСК скале. То значи да се грађевински објекти морају пројектовати и градити рачунајући са сеизмичким утицајима јер, иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Веома је важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору - паркова, тргова, игралишта - која, у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

Заштита од поплава

Заштита насељеног подручја од поплава подразумева предузимања сложених хидротехничких мелиорација и регулисања терена до коте дејства високих вода (насипањем, изградом дренажног система, итд.).

Веома је важно ускладити водопривредну проблематику са развојем осталих активноси града, тако да треба добро проценити постојеће стање изграђености насипа, обалоутврда, степен уређења приобалних површина и потребе насеља у непосредној и даљој будућности.

Заштита од удара грома

Заштиту од удара грома остварити изградњом громобранских инсталација. Посебну пажњу водити о њеном правилном уземљењу и распореду у простору, како би се обезбедили сви делови насеља.

4.1.3.1. Заштићене природне целине

На основу Улова заштите природе добијених од стране **Завода за заштиту природе Србије** - Одељење у Новом Саду, под бројем 03-693/2 од 28.07.2009. на предметном простору нису евидентирана добра која представљају заштићена природна добра, или биљне заједнице које је потребно заштитити.

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

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

- Оптималан развој насеља у мирнодопским условима и његово прилагођавање потребама одбране и заштите мора се обезбедити кроз усаглашавање цивилне и војне компоненте. То се односи на просторно уређење територије: распоред објеката и комплекса од значаја за одбрану земље (индустријских, енергетских и објеката робних резерви, саобраћајних објеката и сл.), распоред војних постројења, формацијских састава и сл.
- Мере заштите простора обухваћеног Планом од ратних разарања и од последица које из њих проистичу, су превентивне мере од интереса за одбрану земље, чије спровођење теба да умањи повредивост посматраног простора. Стога је потребно уградити их у сва просторна решења (намену површина, мрежу објеката друштвеног значаја, мрежу саобраћајница, техничка решења у инфраструктури, распоред слободних и зелених површина и др.) кроз принципе дисперзије, децентрализације и зонирања одговарајућих елемената сваког од сектора развоја.

4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Ради повећања енергетске ефикасности, приликом пројектовања, изградње и касније експлоатације објекта, као и приликом опремања енергетском инфраструктуром, потребно је применити следеће мере:

- приликом пројектовања водити рачуна о облику, положају и повољној оријентацији објекта;
 - користити класичне и савремене термоизолационе материјале приликом изградње објекта (полистирени, минералне вуне, полиуретани, комбиновани материјали, дрво, трска и др.);
 - у инсталацијама осветљења у објектима и у инсталацијама јавне и декоративне расвете употребљавати енергетски ефикасна расветна тела;
 - постављати соларне панеле (фотонапонске модуле и топлотне колекторе) као фасадне, кровне или самостојеће елементе где техничке могућности то дозвољавају;
 - код постојећих и нових објекта размотрити могућност уградње аутоматског система за регулисање потрошње свих енергетских уређаја у објекту.
- Објекти високоградње морају бити пројектовани, изграђени, коришћени и одржавани на начин којим се обезбеђују прописана енергетска својства. Ова својства се утврђују издавањем сертификата о енергетским својствима који чини саставни део техничке документације која се прилаже уз захтев за издавање употребне дозволе.

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

УСЛОВИ ЗА НЕСМЕТАНО КРЕТАЊЕ И ПРИСТУП ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, ДЕЦИ И СТАРИМ ОСОБАМА

Приликом пројектовања објекта, саобраћајних и пешачких површина применити Правилник о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", број 18/97).

У оквиру сваког појединачног паркиралишта обавезно предвидети резервацију и обележавање паркинг места за управно паркирање возила инвалида, у складу са стандардом SRPS U.A9.204.

Прилазе објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у објектима пројектовати тако да се обезбеди несметано кретање хендикепираних и инвалидних особа, у свему према Правилнику о условима за планирање и пројектовање објекта у вези са несметаним кретањем деце, старих хендикепираних и инвалидних лица.

Б2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ (Б2.1-1;

1.1 Јавно коришћење простора и објекта

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - 01

зона 1	Зона вишепородичног становања са компатибилним наменама	
са компатибилним наменама вишепородичног становања	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	У овој зони дозвољена је и изградња објеката вишепородичног спратности П+4 до П+6. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана или израдом урбанистичких пројеката. У постојећим изграђеним блоковима (вишепородично становање високе спратности) на Содари дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова, изградњом косих и доградња поткровља). На овом простору планирана је изградња још пет објеката вишепородичног становања спратности П+4 до П+6, а на основу урбанистичких параметра овог Плана. Планирани блок на Тамишу, намењен је за изградњу вишепородичних (стамбено-пословних, само стамбених, само пословних или пословно-стамбених) објеката спратности до П+6. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се израдом урбанистичког пројекта. У оквиру ове зоне као компатибилна намена налази се и : <u>Дечја установа</u> Дечја установа је објекат намењен организованом боравку, васпитању, образовању и здравственој заштити деце предшколског узраста. У овом објекту дозвољене су искључиво намене везане за дечје установе дефинисане законом и другим прописима. Максимална дозвољена спратност ове врсте објеката је П+1. Пратећи садржаји који су дозвољени у овој зони односе се на: објекте трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично (садржаји који неће реметити основну стамбену функцију већ ће допринети побољшању квалитета живота), а у складу са условима заштите животне средине. За објекте вишепородичног становања овим Планом ће се створити могућност за формирање парцеле по принципу објекат=парцела, па је на тај начин дефинисан њихов положај и у односу на суседне парцеле. - Међусобно растојање слободностојећих стамбених и других вишепородичних објеката на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од стамбеног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). - У планираним објектима, препоручује се, да ако постоје просторне могућности читаво приземље, као и подземна етажа, буде предвиђена за стационарни саобраћај са паркирањем, са стандардним паркинг местима 2,5х5,0м и манипулативним површинама 5,0 до 6,0 метара, са једним или два улаз-излаза. - Уколико у приземљу /подземној етажи / - гаражи није могуће остварити потребан број паркинг места, у складу са нормативом потребан додатан број паркинг места обезбедити на јавној површини – улици (блоку). Основни услов је да за планирану делатност морају 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.
		Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Ноћни барови, кафеи, (уколико су у непосредном окружењу пословних и стамбених објеката под условом да обезбеђују мир у ноћним сатима на спољнем простору); производно занатство ако не омета садржаје у окружењу (бука, Вибрације и сл..
	НАМЕНА	Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминису техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и

зона 2	Зона мешовитог (породичног и вишепородичног) становања са компатибилним наменама
--------	--

са компатибилним наменама Зона мешовитог (породичног и вишепородичног) становања	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Ова зона намењена је за изградњу објеката породичног и вишепородичног становања (само стамбених, само пословних или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+4. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана. У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих и поткровља). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле <u>Породично становање са пословањем:</u> - Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу, уз услов да кровна стреха (заједно са олуком) остане у границама сопствене парцеле као и да се одводњавање атмосферских вода усмери такође ка сопственој парцели. - Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе (изузетно 2.50м - односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле), на том делу објекта дозвољени су отвори стамбених просторија. - Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити орјентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид). - Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима. - За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Ноћни барови, кафеи, (уколико су у непосредном окружењу пословних и стамбених објеката под условом да обезбеђују мир у ноћним сатима на спољнем простору); производно занатство ако не омета садржаје у окружењу (бука, Вибрације и сл...

	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге, пијаца); Оправка моторних возила; погребне услуге; од угоститељско/туристичких : мотели	
ОДНОС СТАНОВАЊА И ПОСЛОВАЊА	преко 80%/до30%		
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	мах П+4	
	Висинска регулација	22м до коте венца	
	Нивелациони услови	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
	Напомена :		
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- породично становање са пословањем Из = 60% - вишепородично становање са пословањем Из = 100% - пословање Из = 60%	
	Максимални индекс изграђености	- породично становање са пословањем: Ии = 2,5 - вишепородично становање са пословањем: Ии = 5,0 - пословање: Ии = 3,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	тип објекта	мин. величина парцела	мин. ширина парцела
Правила парцелације за(нпр за пород стан, радне зоне..)	СЛОБОДНО СТОЈЕЋИ:	150 m ²	10.00 m
	У НЕПРЕКИДНОМ НИЗУ :	150 m ²	6.00 m
	У ПРЕКИНУТОМ НИЗУ :	200 m ²	9.00 m
	ПОЛУ АТРИЈУМСКИ :	150 m ²	9.00 m
	АТРИЈУМСКИ :	150 m ²	12.00 m
Положај према границама суседних парцела	са пословањем Породично становање	- Ако је објекат на мин. 1.00м од заједничке границе, на том делу објекта дозвољени су само отвори са високим парапетом мин. висине 1.80м. Нагиб кровних равни може бити и према суседу, уз услов да кровна стреха (заједно са олуком) остане у границама сопствене парцеле као и да се одводњавање атмосферских вода усмери такође ка сопственој парцели. - Ако је објекат на мин. 3.00м од заједничке границе (изузетно 2.50м - односно мора се обезбедити нужни колски пролаз ове ширине у дубину парцеле), на том делу објекта дозвољени су отвари стамбених просторија. - Ако је објекат на заједничкој граници према суседу, на делу објекта према суседу није дозвољено отварање отвора, а кровне равни морају бити орјентисане према сопственој парцели (према суседу поставити калкански зид). - Уместо слободног колског пролаза објекат може да садржи и покривени колски пролаз, тзв. "ајнфорт", при чему објекат мора да буде лоциран у свему у складу са осталим условима. - За све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.	

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	- постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни (радни) простор, те објекат може бити стамбено-пословни (када је мање од 50% бруто површине објекта намењено пословању) или пословно-стамбени (када је преко 50% бруто површине објекта намењеног пословању) и пословни, - уз стамбени објекат се може доградити простор намењен становању у склопу постојећег стана или као засебна стамбена јединица, а може се доградити помоћни, односно пословни (радни) простор - дограђени део уз постојећи стамбени објекат може бити исте или ниже спратности као стамбени објекат на којем се врши доградња, изузетно и више спратности (до прописане дозвољене максималне спратности), - на постојеће издвојене помоћне или пословне објекте не могу се доградити објекти за становање, јер није дозвољен други стамбени (стамбено-пословни) објекат на једној грађевинској парцели, - доградња постојећег објекта може бити потпуна или делимична, а дозволиће се до прописане макс. спратности, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције, - доградња стамбеног простора над издвојеним помоћним и пословним објектом није дозвољена, а јесте над постојећим помоћним и пословним просторима наслоњеним на стамбени објекат, тако да чини јединствену архитектонско-грађевинску целину, уз претходну статичку и геомеханичку проверу постојећих елемената конструкције, - реконструкција помоћних објеката у стамбени простор није дозвољена, изузев ако се ради о помоћном објекту дограђеном уз стамбени објекат и уз услов да се реконструкцијом може добити квалитетан стамбени простор, сви остали услови важе као и за изградњу нових породичних стамбених објеката
---	--

зона 3	Зона објеката културне едукације		
Зона објеката културне едукације	НАМЕЊАЗВОЉЕНА	На предметном простору постоје изграђени објекти "свиларе" који су предложени од стране Завода за заштиту споменика културе из Панчева за претходну заштиту као споменици културе. Изградња и реконструкција објекта искључиво на основу услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. Објекти се могу користити као музејски простор, галеријски, изложбени и други културолошки и угоститељски садржаји, хотелски, туристички. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана и израдом Урбанистичког пројекта. Спратност објеката до П+3. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.	
	УСЛОВНО ДОВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња пратећих објеката у оквиру овог ткива (пословни објекти, услужни, складишни и економски), може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Трговина која захтева велика доставна возила, ... поправка моторних возила...; погребне услуге; нису такође дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру.	
НАЈВЕЋА	Спратност		мах П+3
	Висинска регулација		16м до коте венца

ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	-	пословање и садржаји едукације Из = 70%
	Максимални индекс изграђености	-	пословање и садржаји едукације Ии = 4,0
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела		мин. ширина парцела
	мин 1000 м2		20.00м
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ Положај, облик, правила за спајање/цепање парцела и сл.		Овим Планом за објекте пословања, културе и едукације ће се стећи услови за формирање парцеле. Минимално растојање грађевинск и регулационе линије је 5 м.	
Положај према границама суседних парцела	Едукација Култура Пословање	- Међусобно растојање слободностојећих објеката и других објеката са више етажа на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од суседног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).	
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	дозвољава се реконструкција свих функционалних етажа са променом намене простора у пословни, величине и садржаја културе и едукације за делатност која је дозвољена у оквиру објекта, доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности. дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта и уз поштовање услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву. постојећи тавански простори могу се реконструисати у простор прилагођен функцијама и дозвољеној намени, искључиво на основу услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољенаа је изградња назитка до макс. 1,20м.		

зона 4	РАДНА ЗОНА	
РАДНА ЗОНА	ДОЗВО ЉЕНА НАМЕНА	Ова зона подразумева: Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија. У овој зони такође се подразумева и могућност за отварање Робно транспортног центра – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције: - вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја, - сабирни и дистрибутивни транспорт робе. Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе. Планирана спратности П+1 до П+3. Паркирање возила унутар парцеле или на јавном паркингу. Постојећа текстилна индустрија "Модус" је компатибилна са садржајима околног простора. Постојећа дрвна индустрија намештаја је компатибилна са садржајима околног простора. Овај блок представља изграђене објекте прехранбене индустрије: „Ратар“, силосе, млин, зграду управе и друге објекте. У овој зони се дозвољавају радови на текућем одржавању, реконструкцији. Изградња и уређење ове зоне вршиће се на основу даље разраде, односно израдом урбанистичког пројекта. У оквиру ове зоне постоји и <u>део зоне ограничене градње.</u> Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити.
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	<i>Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне).</i> <i>Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).</i>

	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА		Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру. <u>У оквиру зоне није дозвољено:</u> - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	од П+1 до П+3	
	Висинска регулација	18м до коте венца	
	Нивелациони услови:	односно висина у зависности од технолошких захтева	
		Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- Пословањем и производња Из = 60% - Пословање Из = 70% - Производња Из = 50%	
	Максимални индекс изграђености	- Пословањем и производња Ии = 2,0 - Пословањем Ии = 3,0 - Производња Ии = 2,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела		мин. ширина парцела
	мин 1000 м2		20.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	
према улици (од Регулационе			

линије)

зона 5	ПОСЛОВНО РАДНА ЗОНА
ПОСЛОВНО РАДНА ЗОНА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА Ова зона подразумева делатности из области пословања и рада. Делатности из области пословања: Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл. Планирана пратности П+1 до П+3 осим за Хотеле за које ће могућност већег броја етажа разматрати изразом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6). Делатности из области привреде: Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори) , истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија. У овој зони такође се подразумева и могућност за отварање Робно транспортног центра – РТЦ у циљу развоја робно транспортног саобраћаја. У зони РТЦ-а треба обезбедити просторне могућности за развој одговарајућих структура технолошко транспортних подсистема које реализују следеће функције: - вршење претовара робе у унутрашњем и међународном саобраћају како на подручју даљинског тако и на подручју локалног саобраћаја, - сабирни и дистрибутивни транспорт робе. Програмски садржаји за робно-транспортни центар треба да задовоље критеријуме технолошки развијеног терминала за претовар и складиштење робе. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изразом Урбанистичког пројекта. У оквиру ове зоне постоји и <u>део зоне ограничене градње</u>. Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чију утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру. <u>У оквиру зоне није дозвољено:</u> - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	од П+1 до П+3
	Висинска регулација	18м до коте венца
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрским тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕН И ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТ И ИЗГРАЂЕН ОСТИ	Максимални индекс заузетости	- Пословањем и производња Из = 60% - Пословање Из = 60% - Производња Из = 60%
	Максимални индекс изграђености	- Пословањем и производња Ии = 3,0 - Пословањем Ии = 3,0 - Производња Ии = 2,0
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРА ЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела	мин. ширина парцела
	мин 600 м2	15.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	дозвољава се реконструкција свих функционалних етажа са променом намене простора у пословн и за делатност које су дозвољене у оквиру објекта, доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности. дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта постојећи тавански простори могу се реконструисати у простор прилагођен функцијама и дозвољеној намени, и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољена је изградња назитка до макс. 1,20м.	

зона 6		ПОСЛОВНЕ ЗОНА
ПОСЛОВНА ЗОНА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Делатности из области пословања: Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл. Планирана пратности П+3 осим за хотеле са пратећим садржајима (паркинг простор, зелене и рекреативне површине и сл.) за које ће могућност већег броја етажа разматрати изразом Урбанистичког пројекта (максимална дозвољена спратност за хотеле П+6). Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом изразом изразом урбанистичког пројекта. Основни услов је да за планирану делатност морају 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. У оквиру ове зоне постоји и <u>део зоне ограничене градње</u> Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште.

	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру. <u>У оквиру зоне није дозвољено:</u> - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону	
ОБЈЕКТА НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА	Спратност	од П+1 до П+3 односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Висинска регулација	18м до коте венца односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- Пословањем и производња Из = 60% - Пословање Из = 70%	
	Максимални индекс изграђености	- Пословањем и производња Ии = 3,0 - Пословањем Ии = 4,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела		мин. ширина парцела
	мин 600 м2		15.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ		Грађевинска и регулациона линија могу да буду поклопљене.	

према улици (од Регулационе линије)	
Положај према границама суседних парцела	- Међусобно растојање слободностојећих објеката и других објеката са више етажа на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од суседног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	дозвољава се реконструкција свих функционалних етажа са променом намене простора у пословн и за делатност које су дозвољене у оквиру објекта, доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности. дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта - постојећи тавански простори могу се реконструисати у простор прилагођен функцијама и дозвољеној намени, и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољенаа је изградња назитка до макс. 1,20м.

зона 7	ЗОНА БРОДОГРАДИЛИШТА
--------	----------------------

ЗОНА БРОДОГРАДИЛИШТА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Овај блок уз Тамиш је изграђен за потребе бродоремонтног центра. Постојећа намена није у складу са садржајима осталих функција околног простора те је потребно простор постојећег комплекса трансформисати у садржаје из области везане за активности на и уз водене токове и садржаје (спорт и рекреација, угоститељство, туризам и сл.) који су компатибилни са њима и који их употпуњују. У циљу трансформације овог блока, планирано је проширење марине у суседном блоку, са пратећим садржајима (сервисна служба: ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризерии, козметички салони, сервиси за одржавање технике и сл.) . Дозвољени су и садржаји из области пословања: трговина на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области - образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације – ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре и сл., као и Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изразом Урбанистичког пројекта. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру. <u>У оквиру зоне није дозвољено:</u> - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону
Спратност		од П+1
Висинска регулација		односно висина у зависности од технолошких захтева 10м до коте венца

НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА		односно висина у зависности од технолошких захтева	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- Пословањем и производња Из = 60% - Пословање Из = 60% - Производња Из = 60%	
	Максимални индекс изграђености	- Пословањем и производња Ии = 3,0 - Пословањем Ии = 3,0 - Производња Ии = 2,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела		мин. ширина парцела
	мин 600 м2		15.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.	
Положај према границама суседних парцела	- Међусобно растојање слободностојећих објеката и других објеката са више етажа на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од суседног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).		

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	<i>дозвољава се реконструкција свих функционалних етажа са променом намене простора у пословн и за делатност које су дозвољене у оквиру објеката,</i> <i>доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности.</i> <i>дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта</i> - <i>постојећи тавански простори могу се реконструисати у простор прилагођен функцијама и дозвољеној намени, и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољенаа је изградња назитка до макс. 1,20м.</i>

ЗОНА МАРИНЕ СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Зона марине са пратећим садржајима „Ушће Тамиша“ је у индиректној вези са акваторијом реке Дунав – са пловни путем, преко ушћа Тамиша на ориентационој стационажи км 1154.2 међународног пловног пута реке Дунав. Део територија ове зоне налази се на плавном земљишту, тако да су потребни већи грађевински радови за привођење локације намени. И поред овога локација акваторије је повољна јер нема већег утицаја на пловни пут и на функционисање пловидбе објеката који се крећу међународним путем. Планирана зона марине са пратећим садржајима треба да садржи, осим привезишта за јакте и чамце, све намене које су компатибилне основној намени, а све у складу са позитивним законским одредбама, важећим одлукама, условима надлежних институција и правилима струке. 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, зимовници и сидришта) - Локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, експлоатацију материјала из речног корита, ресторане и спортове на води, сплавове и сл.) Дозвољени су и садржаји из области пословања: трговина на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области културе, спорта и рекреације, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички ателеји и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре и сл. Планирана спратности П+3. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се изградом Урбанистичког пројекта. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).	
СИНА ОБЈЕКТА	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру. <u>У оквиру зоне није дозвољено:</u> - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујућих материја или енергије у униоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону	
		Спратност План детаљне регулације подручја “Мали рит” у Панчеву Висинска регулација	мах П+3 15м до коте венца

зона 9		ЗОНА ПРИВЕЗА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА	
ЗОНА ПРИВЕЗА СА ПРАТЕЋИМ САДРЖАЈИМА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	У духу повезивања града и реке, планира се и уређење обале Тамиша. У циљу реанимације шеталишта планирано је континуално постављање понтонских, мултифункционални привези који се, осим пристана за различите врсте и величине чамаца, може имати и спортско-рекреативне садржаје на копну. Привезе предвидети од лаких, типских потонских елемената који својом флексибилношћу и варијабилношћу формирају континуални низ дужине око 900 метара са правилним дилатацијама за приступ води и чамцима и са простора шеталишта. Постављени линеарно и паралелно развијају се фазно. Један уз други, ова два простора, један на тлу а други на води представљају чамбијенталну целину, чији је циљ спуштање града на реку и активирање овог дела панчевачке обале, али и истовремено приближавање природе и реке граду и његовим становницима. Планирана пратности П. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се израдом Урбанистичког пројекта. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.	
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупреду и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремеће успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру.	
		Спратност	П
		Висинска регулација	4м до коте венца
		Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ		
	Максимални индекс заузетости	- Пословање Из = 80%
	Максимални индекс изграђености	- Пословање Ии = 1,0
	УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела
	мин 400 м²	мин. ширина парцела 10.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		грађевинске и регулационе линија могу бити поклопљене

зона 10	СПОРТСКО ТЕРАПЕУТСКО РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ	
	НАМЕНА ДОЗВОЉЕНА	Планирана зона намењена је спортовима на води и спортовима особа са посебним потребама, изградњи објеката управе који су у функцији спорта, оставе за пратећу опрему, учионице за клубове спортова на води (кајак-веслање, ронилачки спорт, спортови намењени особама са посебним потребама) и угоститељских објеката, као и објекти у којима ће се обављати делатности комплементарне наведеним спортовима. Максимална спратност П+Пк. Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се израдом Урбанистичког пројекта.

СПОРТСКО ТЕРАПЕУТСКО РЕКРЕАТИВНИ САДРЖАЈИ	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).	
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процелна утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру. <u>У оквиру зоне није дозвољено:</u> - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине, - испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону	
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	П+Пк	
	Висинска регулација	10м до коте венца	
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- Пословање Из = 60% (100%)	
	Максимални индекс изграђености	- Пословањем Ии = 2,0	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела		мин. ширина парцела
	мин 200 м2		10.00м
ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ		Овим Планом за објекте у овој зони ће се стећи услови за формирање парцеле по принципу објекат = парцела	
Положај, облик, правила за спајање/цепање парцела и сл.			

Положај према границама суседних парцела	- Међусобно растојање слободностојећих објеката и других објеката са више етажа на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од суседног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).
---	---

Зона 11	КОМУНАЛНА ЗОНА	
ЗОНА КОМУНАЛНА	ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Од комуналних објеката на овом простору налазе се зона трафостанице и зона ватрогасног дома са пратећим садржајима. ЗОНА ТРАФОСТАНИЦЕ И МРС Планирани блок је намењен изградњи трафостанице и Мерно регулационе станице за гас са заштитном зоном. Изградња ових објеката са заштитном зоном вршиће се изградом Урбанистичког пројекта. ЗОНА ВАРТОГАСНОГ ДОМА СА ПРОШИРЕЊЕМ Осим постојећих објеката ватрогасног дома, планирана је изградња нових објеката исте функције, ради формирања регионалног центра. У комплексу се дозвољава изградња смештаја радника. На овом простору се забрањује изградња стамбених објеката. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана, изградом Урбанистичког пројекта. Основни услов је да за планирану делатност морају 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. У оквиру ове зоне постоји и <u>део зоне ограничене градње</u> : Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се а може се користити и као пољопривредно земљиште .
	УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Пројекти са Листе II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08).
	ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Пројектима којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Сл.Гласник РС бр. 114/08). Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупреду и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру. <u>У оквиру зоне није дозвољено:</u> - изградња и употреба постројења и обављање активности ако нису испуњени стандарди у погледу емисије, ако су без исправне опреме и уређаја којима се смањује или спречава емисија загађујућих материја или енергије, односно ако нису предузете друге мере и радње за обезбеђење прописаних услова заштите животне средине,

		- испуштање загађујућих материја или енергије у чиниоце животне средине на начин и у количинама, односно концентрацијама или нивоима изнад прописаних, - испуштање и одлагање опасних материја и отпада у животну средину супротно закону
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА РАТНОСТ И ВИСИНА СП ОБЈЕКТА	Спратност	мах П+3
	Висинска регулација	18м до коте венца
	Нивелациони услови:	Планиране коте дате су у укрсним тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ И ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	- Пословањем и производња Из = 60% - Пословање Из = 60%
	Максимални индекс изграђености	- Пословањем и производња Ии = 2,0 - Пословањем Ии = 3,0
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ ПАРЦ.	мин. величина парцела	мин. ширина парцела
	мин 400 м2	10.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.

Положај према границама суседних парцела	- Међусобно растојање слободностојећих објеката и других објеката са више етажа на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од суседног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод које тротоара немогу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од које уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада).
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	дозвољава се реконструкција свих функционалних етажа са променом намене простора у пословн и за делатност које су дозвољене у оквиру објекта, доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности. дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта постојећи тавански простори могу се реконструисати у простор прилагођен функцијама и дозвољеној намени, и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољена је изградња назитка до макс. 1,20м.

зона 12		ЗОНА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	
ЗОНА ЗЕЛЕНИХ ПОВРШИНА	ДОЗВОЉЕН А НАМЕНА	Ову зону чине блоковско, улично, заштитно зеленило и зона парка. Уређење блоковског, уличног и заштитног зеленила вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана. У парку се дозвољава изградња угоститељских објеката (кафе ресторани, бистроји, посластичарнице, пивнице, кафићи...), максималне површине 150м²/локал, максималне спратности П+Пк. На графичким прилозима водене површине у парку дате су само илустративно и не представљају тачно одређену локацију ни облик. Максимална површина свих изграђених објеката на простору парка укупно може заузети до 20% његове површине. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана, Конкурским решењем и Урбанистичким пројектом. Основни услов је да за планирану делатност морају 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.	
	ЗАБРАЊЕН А НАМЕНА	трговина која захтева велика доставна возила, ...поправка моторних возила...; погребне услуге; Нису дозвољене делатности које могу да угрозе околину буком, вибрацијом, загађењем ваздуха и тла, односно где такве појаве не могу да се предупредe и елиминишу техничким и другим мерама, као и оне које обимом и карактером делатности и насразмерним просторним потребама превазилазе капацитете парцеле, односно ремете успостављени просторни режим околине, укључујући ту и саобраћај и инфраструктуру.	
НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА	Спратност	од П+Пк	
	Висинска регулација	10м до коте венца	
	Нивелациони услови	Планиране коте дате су у укрским тачкама саобраћајница док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).	
НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ИЗГРАЂЕНОСТИ	Максимални индекс заузетости	Из = 30%	
	Максимални индекс изграђености	Ии = 1,5	
УСЛОВИ ЗА ФОРМИРАЊЕ	мин. величина парцела		мин. ширина парцела

ПАРЦ.	мин 600 м2	15.00м
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦУ ПАРЦЕЛЕ према улици (од Регулационе линије)		Минимално растојање грађевинске и регулационе линије је 5 м.
Правилна и услови за интервенције на постојећим објектима	Положај објекта према суседним парцелама - Међусобно растојање слободностојећих објеката и других објеката са више етажа на суседним парцелама не може да буде мање од 1/2 висине вишег објекта, док удаљеност помоћног или пословног објекта од суседног не може да буде мања од 3.00м. - Објекти у приземљу не могу имати никакве испусте, а на спратним етажама и поткровљу могу имати појединачне испусте до 1.20м, док на мањем растојању не могу имати никакве испусте. - Регулациону линију испод коте тротоара не могу прећи подрумски шахтови, темељне стопе иду границом катастарских парцела (несиметричан темељ). - Код слободностојећих објеката чије терасе, стрехе и надстрешнице прелазе преко граница парцела, преко регулационе линије или регулационе која се поклапа са грађевинском линијом, може се одобрити градња објекта, у случају када су суседне парцеле у функцији јавне површине (и ако припадају категорији осталог земљишта) и то на висини изнад 3.00м од коте уличног тротоара: стреха до 1.20м дубине; балкони, еркери и сл. до 1.20м дубине (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада). дозвољава се реконструкција свих функционалних етажа са променом намене простора у пословн и за делатност које су дозвољене у оквиру објекта, доградња етаже на постојећим објектима није дозвољена изван оквира максималне спратности. дозвољено је само постављање косог крова у циљу санације равних кровова или кровних тераса, али тако да не нарушава естетске норме и архитектуру самог објекта - постојећи тавански простори могу се реконструисати у простор прилагођен функцијама и дозвољеној намени, и то као једна поткровна етажа, у том смислу дозвољенаа је изградња назитка до макс. 1,20м.	

ИСТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНЕ 1 - 12.

Правила парцелације за интерне саобр. површине

Обавезно је да се планирани објекти увек налазе у границама једне парцеле. Није дозвољено планирање и изградња на више парцела. Постојећи објекти који се налазе на више парцела, могу се задржати уз обавезу израде урбанистичког пројекта препарцелације.

Сва планирана изградња мора се реализовати унутар граница дефинисаних регулационим и грађевинским линијама.

Промена постојећих катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и новопланираних парцела са новопланираним основним наменама земљишта у Плану.

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско - правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора, изградњу објеката и проглашавање јавног грађевинског земљишта у складу са Планом.

Постојеће катастарске парцеле ће бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта ће се радити на основу Урбанистичких пројеката а у складу са планом намена површина.

Урбанистичким пројектом за парцелацију и препарцелацију грађевинског земљишта, утврђују се: величина, положај и облик грађевинске парцеле, приступни пут, регулациона и нивелациона линија и други елементи неопходни за обележавање грађевинске парцеле.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту. Правила се односе на породично и вишепородично становање, јавне, пословне, индустријске, угоститељске и друге објекте

Постојећа мрежа саобраћајница у насељу са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има повољне регулационе ширине тј. ширине попречних профила. Већина формираних улица је са регулационом ширином од 15,0м до 22,0м, док су остале улице (стамбене) са регулационим ширинама од 10,0м–16,0м. Коловози су изведени са застором од асфалта односно бетона, а ширине истих се крећу од 3,5м до 7,2м.

Дужина саобраћајница у насељу је око 4,94км а просечна регулациона ширина је око 16,9м. Све улице изведене су са савременим коловозним застором – асфалтом односно бетоном. Укупна дужина тротоара износи око 9,88км а површина под саобраћајницама износи окоm².

У насељу постоји изграђена мрежа пешачких стаза која задовољава потребе пешачког саобраћаја, али нема довољно изграђених и уређених бициклистичких стаза тако да се постојећи коловози користе за колски и бициклистички саобраћај. Такође унутар насеља на јавним површинама нема довољно изграђених простора за стационарни саобраћај возила што се одражава на динамички саобраћај и безбедност саобраћаја као и перманентно угрожавање слободних и других површина које нису намењене саобраћају..

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња мреже планираних насељских саобраћајница, као и реконструкција постојећих саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем. Планиране саобраћајне површине ће се ускладити са изведеним саобраћајним површинама.

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. За предметни комплекс планирани су следећи рангови- категорије улица:

- примарне - сабирне,

	- стамбене, - интегрисане – пешачко - колске саобраћајнице.
Правила парцелације за заједн. слободне површине	Овим Планом су све слободне/зелене површине у блоковима вишепородичног становања дефинисане као остало земљиште, те је стога за њих урађен план препарцелације на графичком прилогу бр.7 – План парцелације јавних површина. Слободне блоковске површине имају јавни карактер те се са њих може комуницирати до свих објеката вишепородичног, породичног становања, као и до објеката других намена. На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним индивидуалном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно- архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Проценат озелењености треба да буде минимум 30%.Приликом избора врста за ову намену пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем. Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Дуж постојећих саобраћајница, а приликом евентуалне реконструкције, мора се обезбедити довољно простора за развој коренове масе тј. за садњу дрвећа уске крошње 2,50-3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5-4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5х3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5х2,5м. У оквиру улица које су формиране предвидети попуно постојећих дрвореда, а како би се смањио негативан утицај постојећих дрвореда платана и липа на поплачања у оквиру саобраћајница, планира се њихова сукцесивна замена кугластим формама.

Правила парцелације за интерну комун. инфраструктуру	Уколико се Мерне станице (PMPC, MPC) граде, као самостојећи објекти димензија А*Б м², оријентациона површина комплекса за постављање PMPC и MPC износи А+6 м са Б+6 м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе саобраћајнице. <u>ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА</u> 1. За трансформаторске станице типа 2х630 KVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m , са колским приступом са једне дуге и једне краће стране.До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø110mm. 2. За трансформаторске станице типа 1х630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m , са колским приступом са једне дуге и једне краће стране.До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. <u>ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА</u> Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (МСАН) дата је према условима надлежног предузећа: -Потребно је да инвеститор обезбеди просторију у делу објекта будуће комерцијалне делатности или на слободној јавној површини -просторија мора бити лако приступачна са уличне стране, за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила -површина просторије треба да буде (20-25)m², а висине (260-280)cm, а за јавну површину простор је 5mх5m -у просторији обезбедити засебно ел.бројило, и једносмерни напон -48V, напон, 230/400V, 50Hz, за прикључење телекомуникационе опреме -уземљење просторије мора бити изведено према прописима -кроз поменути просторију не смеју да пролазе топловодне, канализационе и водоводне инсталације -просторија за смештај ТК опреме ће бити повезана оптичким каблом на матичну централу. За капацитете до 1600х2 предвидети MSAN за спољну монтажу, као и outdoor кабинет који се мотира на бетонско постолје(димензије заузеле површине око 20m²), са обезбеђеним колским
---	--

	прилазом;		
ПОЛОЖАЈ ОБЈЕКТА У ОДНОСУ НА ГРАНИЦЕ ПАРЦЕЛЕ	према улици (од Регулационе линије)	у непрекидном низу(нови) у непрекинутом (нови/пост) слободностојећи	Дефинисати услов или могућност постављања објекта на регулационо- грађевинску линију
	од бочне границе парц	- у непрекидном низу 0,0м - у прекинутом (нови/пост) мин. 2,5м - у прекинутом (нови) 1/3х (мин.3м) - атријумски 0,0м	150 m ² 200 m ² 150 m ² 150 m ²
	од задње границе парц		мин. 5,0 м
	Упуштање делова објекта у јавну површину	Дефинисати забрану или могућност и услове за формирање еркера (величину максималног упуштања, површину фасаде која се може упустити, слободну висину изнад јавне површине), степеништа, излога, подземних етажа, темеља и сл Приложити евентуалне пратеће скице које појашњавају правила	
	Грађевинска линија испод ниво терена	максимално у границама грађевинске парцеле	
УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ДРУГИХ ОБЈЕКТА НА ИСТОЈ ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ	правила и услови за други објекат	могућност реконструкције и/или изградње других објеката на парцели (помоћних, стамбених, пословних) Приложити евентуалне пратеће скице које појашњавају правила	
	удаљеност другог објекта	- мин. међусобна удељ. - од границе суседне парц. - однос према сусед.објекту - Г.Л. је оквир или услов	Дефинисати минимална растојања од граница суседних парцела, уколико је објекат узидан, однос према суседним објектима (светларници, дубина објекта, нагиби кровних равни, геомеханички услови, венци, отвори и сл.). Такође став да ли су све грађевинске линије оквир или услов за постављање објеката. Евентуално раздвајање надземне и подземне грађевинске линије Приложити евентуалне пратеће скице које појашњавају правила
УСЛОВИ ЗА ПОСТОЈЕЋЕ ОБЈЕКТЕ	Замена постојећих објеката	Постојећи објекти се могу заменити новим уз поштовање свих урбанистичких параметара овог плана. Објекти који су под заштитом или су у поступку заштите као културно историјске вредности могу се замењивати уз сагласност Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.	
	Интервенције на постојећим објектима	- Поштовати регулацију улице, као и постојеће принципе парцелације с тим што је могуће формирање парцела већих димензија за градњу пословних објеката. - Архитектуру нових објеката ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања у банатским насељима. - Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.	
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА АРХИТЕКТОНСК О, ЕСТЕТСКО ОБЛИКОВАЊЕ ОБЈЕКТА			
	МАТЕРИЈАЛИЗАЦ ИЈА ТИПОЛО ГИЈА ОБЈЕКТА	Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би смо добили уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спрече појаву неодговарајућих објеката и амбијената и да подстакну ауторе ка досезању виших уметничких домета у архитектонском изразу. Искуства из претходних година, показала су сву проблематику архитектонског обликовања, и због тога је веома важно овој теми посветити потребну пажњу како би се на најбољи могућ. Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати физичко и естетско стање објеката, и то уз поштовање свих горе наведених услова за јавне објекте. Потребно је имати јединствену концепцију у спољашњем обликовању сваког појединог објеката.	

		Дозвољена је употреба свих савремених материјала који ће побољшати њихово физичко и естетско стање.
УРЕЂЕЊЕ ЗЕЛЕНИХ И СЛОБОДНИХ ПОВРШИНА	Потребно је да се повремено појављују групе високе зимзелене вегетације којима би се истакле поједине зоне унутар већих слободних површина у окружењу језера и објеката угоститељства, као и у парк-шуми која је ограниче са спољне стране саобраћајницама На парцелама у оквиру грађевинског реона у блоковима намењеним индивидуалном становању могу да се формирају предврт, простор намењен одмору или игри деце, повртњак, воћњак. Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта чини добро уређен и негован травњак. Процент озелењености треба да буде минимум 30%. Приликом избора врста за ову намену пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем. Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Дуж постојећих саобраћајница, а приликом евентуалне реконструкције, мора се обезбедити довољно простора за развој коренове масе тј. за садњу дрвећа уске крошње 2,50-3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5-4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5х3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5х2,5м. У оквиру улица које су формиране предвидети попуно постојећих дрвореда, а како би се смањио негативан утицај постојећих дрвореда платана и липа на поплочања у оквиру саобраћајница, планира се њихова сукцесивна замена кугластим формама.	
УСЛОВИ ЗА ПЕШАЧКИ И КОЛСКИ ПРИСТУП	Пешачки приступи су у принципу управни на уличне тротоаре и изводе се, у зони становања, у ширини од 1,5 до 2,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи). За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један колски приступ на јавне саобраћајнице. Колски приступи се у принципу изводе управно на коловозе јавних саобраћајница и исти морају бити обрађени одговарајућим коловозним засторима („чврста подлога“) асфалтни или цемент бетонски и сл. Ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,5м а за вишепородичне стамбене објекте је 5,0(6,0)м. 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 у јавним књижама) у ширини од мин. 3,0м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.	
ПАРКИРАЊЕ НА ПАРЦЕЛИ	Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта али у оквиру своје катастарске парцеле. Јавни паркинг простори за потребе насеља градиће се у оквиру регулационих ширина саобраћајница или на другим – посебним јавним површинама. Инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје катастарске парцеле. Паркинг места за путничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5(2,0)х5,5м за подужно паркирање тј. 2,5 х 5,0м за управни систем паркирања са одговарајућим манипулативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (подужно, косо или управно паркирање). Потребе стационарног саобраћаја за виталне садржаје и објекте у стамбеној зони насеља, одредиће се на основу следећих норматива и критеријума: - породичне стамбене зграде 1п.м./ 1 стамбена јединица, - вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан - управно- административни објекти 1п.м./ 60 м² нето површине - трговине 1п.м./ 50м² продајног простора. Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.	
	СТАНОВАЊЕ (бр.пар.мест./стам.јед.): КОМЕРЦИЈАЛНИ САД. (бр.пар.мест./м2): УГОСТИТЕЉСКИ САД. (бр.пар.мест./м2): АДМИНИСТРАЦИЈА (бр.пар.мест./м2): ХОТЕЛСКИ САД. (бр.пар.мест./м2) :	породичне стамбене зграде 1(1,2)п.м./ 1стамб. јединица вишепородичне стамбене зграде 1п.м./ 1стан трговине 1п.м./50м² продајног простора ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта управне зграде, банке и сл. 1п.м./ 5 производних објекти 1п.м./ 3 запослена складишта и магацини п.м./ 300 м² нето површине.
ОГРАЂИВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ	Могу се оградити само парцеле породичног становања са пословањем и пословни	

ПАРЦЕЛЕ	објекат (пекара). Објекти вишепородичног становања са постовањем се не могу оградаживати. За оградаживање парцеле примењују се следећи услови: • ограда према улици или према другом јавном простору се поставља на сопственој парцели уз регулациону линију, • ограда између суседних парцела поставља се осовински на међусобној граници по договору суседа или до границе, при чему су сви елементи ограде на парцели власника ограде, • ограда према уличној регулационој линији може бити максималне висине 2.00м али тако да парапет од пуног материјала може бити макс. висине до 1.00м; такође, ограду може чинити и зеленило (као "жива ограда"), • висина ограде између суседа може бити максимално до 2.00м.
УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА ИНФРАСТРУКТУРНУ	<u>Услови прикључења на водоводну</u> Водовод Прикључење објеката према условима надлежног ЈКП « Водовод и канализација» Панчево • 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 уз сагласност надлежног јавно комуналног предузећа. • 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
	<u>Услови прикључења на канализациону мрежу</u> Канализација Прикључење објеката према условима надлежног ЈКП « Водовод и канализација» Панчево • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода 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 уз сагласност надлежног јавно комуналног предузећа. • 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 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.
	<u>Услови прикључења на електроенергетску мрежу</u> Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево : Предвиђени су коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу. Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању 80cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима ; Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ; На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 kV и 0,4 kV(за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично). . Напајање трансформаторских станице изводиће се ваздушно или, кабловски са најповољнијег места прикључења. 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 70 kW, 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.

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.

Тачна локација дистрибутивних трансформаторских станица и расплет средњенапонске и НН мреже дефинисаће се пројектним задатком.

Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем 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.

МРЕЖУ

Услови прикључења на телекомуникациону и КДС мрежу

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 нискох 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.

Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних индустријских зона, по могућству у њиховим географским средиштима.

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;

Услови прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу.

Новопланиране пословне, мешовите, производне и друге објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу путем:

- изградње централних гасних котларница и топловода, или
- гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак
- изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустријским погонима и за технолошке потребе.

• Топлификација

Котларница

Под појмом котларнице подразумева се топловодно енергетско постројење – котларница изведена као самостални објекат, контејнер котларница и котларница у објекту корисника. Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

Уколико се за погон котларнице користе запаљиве течности мора се за њихово складиштење користити **Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности Објављено: СЛ СФРЈ, 20/71-354. 23/71-408.**

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).**

Топлотна подстанција (ТС)

Објекти ТС се могу градити зависно од потреба на магистралним топоводима, топоводима, блоковским топоводима и топоводним прикључцима. ППС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземне 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 ТС може да се гради као подземни или надземни објекат.

У блоковима становања се могу градити:

- у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

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.

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

Траса топоводне 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 2,0 м или 1,0 м од прикључне мреже (мерено од ближе цеви), како би се избегло слегање делова објекта поред кога пролази топовод.

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 0,6 м изнад горње заштитне плоче или горње површине заштитног слоја песка безканално постављеног топловода,
– енергетским кабловима 110 kV – растојање доње коте кабла и горње коте цеви топловода треба да износи 0,9 м .
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 подстанције спроводиће се директно израдом техничке документације и пријавом радова.

Шахт

Уколико је пројектном документацијом предвиђена изградња шахтова извести их тако да не ометају постављање остале инфраструктуре као и да не угрожавају постојећу.

• Гасификација

При трасирању гасовода морају се уважити важећи планови нижег реда који тачније одређују и сагледивају будућа коришћења подручја трасе. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 м од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Тресе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја. У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрожити стање или погон гасовода.

Ширину заштитног појаса утврђује ЈП “Србијагас” у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.

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° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

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. 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 МРС мора се изградити према важећим законским прописима. и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра. МРС по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. На локацију МРС сагласност мора дати и ПУ – Противпожарна полиција. Приликом пројектовања и изградње гасних инсталација осим горе наведених услова придржавати се и „ТЕХНИЧКИХ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГАСОВОДА И ГАСОВОДНИХ ОБЈЕКТА НА СИСТЕМУ ЈП “ СРБИЈАГАС” из 2007. год. <u>Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска и за изградњу гасних прикључка</u> Гасовод ниског притиска се води подземно и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 м од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8м. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 м код укрштања са другим укупаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите. Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима: - траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна - цевовод мора бити безбедан од оштећења - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев Услове и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити од надлежног дистрибутера гаса. Приликом изградње објекта и инсталације дистрибутера гаса потребно је обратити пажњу на заштићена природна добра на територији града. Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ... Приликом пројектовања и изградње гасних инсталација осим горе наведених услова придржавати се и Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар (Сл.лист СФРЈ, број 20/1992), Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 бар (Сл.лист СФРЈ, број 20/1992) и „ТЕХНИЧКИХ УСЛОВИ ЗА ПРОЈЕКТОВАЊЕ И ИЗГРАДЊУ ГАСОВОДА И ГАСОВОДНИХ ОБЈЕКТА НА СИСТЕМУ ЈП “ СРБИЈАГАС” из 2007. год. Општи услови за <i>прикључења на топлификациону и гасификациону мрежу</i>: • Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну 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. • Унутар радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • осим наведених правилника придржавати се и 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.
ПРАВИЛА И УСЛОВИ ЗА ЕВАКУАЦИЈУ ОТПАДА	Препоручује се да се приликом градње нових вишепородичних објекта планира посебно пројектована просторија у оквиру зграде, за смештај контејнера за одлагање смећа њених становника. Таква просторија мора испуњавати све најстроже хигијенске услове - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције, доброг вентилисања и сл. Такође, до ње се мора остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженом за одношење смећа. Код постојећих објекта који немају овакву просторију и нема могућности да се она накнадно обезбеди, теба одредити погодна и хигијенски безбедно место на парцели или у унутрашњем дворишту - али тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих услова као и за нове објекте. Препоручује се оградивање оваквог простора парпетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл.

	• Препорука је да се обезбеди адекватна просторија за одлагање смећа у јавним објектима или на припадајућој парцели. • Контејнери за евакуацију отпада се постављају на слободној површини изван јавних саобраћајних површина. Изузетно, контејнери се могу поставити на површине намењене пешачком саобраћају и паркирању моторних возила; • Локације судова за смеће морају бити утврђене у складу са санитарно-техничким прописима. • Минимално удаљење од припадајућег објекта износи 5 м; • Препорука је да се изграде платои оивичени лаким армирано-бетонским зидовима, висине веће од контејнера и око њих се може засадити жива ограда. • 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%. • Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15 м; Саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона габаритних димензија 8,60x3,50x2,50 м, полупречника окретања од 11 м. За једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5 м, а за двосмерни 6 м, са максималним дозвољеним успоном од 7%.	
ПОСЕБНИ УСЛОВИ	ОБАВЕЗНА ИЗРАДА	Урбанистичког пројекта Идејног решења Конкурса
	Услови заштите културно историјског наслеђа	Непокретна културна добра на овом простору су поред основне традиционалне градске матрице (мрежа улица и градских блокова) и појединачни архитектонски објекти и амбијенталне целине који су заштићени или је покренут поступак установљивања заштите и проглашавања за културно добро у складу Закона о културним добрима ("Сл. лист РС" бр.71/94). Ставови овог Плана, кад је у питању традиционална градска матрица, дати су у претходним поглављима, односно у Правилима уређења и Правилима грађења, где се инсистира на очувању традиционалне градске матрице као и да поједини вредни објекти буду инспиративни за будуће пројектанте у циљу остваривања једне од најзначајнијих карактеристика сваког добро осмишљеног градског амбијента а то је "јединство различитости". Правила уређења као и Правила градње одређена овим Планом упућују да се према наведеним културно-историјским добрима посебно пажљиво поступа када су у питању било какве грађевинске интервенције. У циљу максимале заштите непокретних културних добара свака градитељска активност биће посебно обавезујућа условима које ће прописивати надлежна институција за ову област.
	Услови заштите система зелених површина	На основу Услови заштите природе добијених од стране Завода за заштиту природе Србије - Одељење у Новом Саду, под бројем 03-693/2 од 28.07.2009. на предметном простору нису евидентирана добра која представљају заштићена природна добра, или биљне заједнице које је потребно заштитити.
	Услови заштите животне средине	Оптималан развој насеља у мирнодопским условима и његово прилагођавање потребама одбране и заштите мора се обезбедити кроз усаглашавање цивилне и војне компоненте. То се односи на просторно уређење територије: распоред објеката и комплекса од значаја за одбрану земље (индустријских, енергетских и објеката робних резерви, саобраћајних објеката и сл.), распоред војних постројења, формацијских састава и сл. Мере заштите простора обухваћеног Планом од ратних разарања и од последица које из њих проистичу, су превентивне мере од интереса за одбрану земље, чије спровођење теба да умањи повредивост посматраног простора. Стога је потребно уградити их у сва просторна решења (намену површина, мрежу објеката друштвеног значаја, мрежу саобраћајница, техничка решења у инфраструктури, распоред слободних и зелених површина и др.) кроз принципе дисперзије, децентрализације и зонирања одговарајућих елемената сваког од

	сектора развоја
Услови противпожарне заштите	Заштиту од пожара треба радити у складу са Законом о пожару ("Сл. гласник РС" бр. 37/83) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара ("Сл. лист СФРЈ" бр. 39/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрандске мреже и могућност приступа свим објектима.
Услови и могућност фазне реализације	Све интервенције се могу изводити фазно уз услов да се објекат третира као јединствена архитектонско-функционална целина и да се радови изводе у складу са тим одређењем.
НАПОМЕНЕ :	

Б3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Локације за које се ради урбанистички пројекат

- **За индустријски комплекс - неопходна је израда урбанистичког пројекта за изградњу у случају пренамене простора (табела компатибилности и трансформације);**
- **Објекти јавне намене;**
- **Верски објекти и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања**

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима или Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола). 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 је обавеза расписивања јавних архитектонских или урбанистичких конкурса

- **За објекте у оквиру Зоне зелених површина**
- **За језеро у оквиру Зоне зелених површина**
- **За пројекат Марине у оквиру Зоне марине са пратећим садржајима**

Блоковска инфраструктура

- **Блоковска инфраструктура - отворени блок - дефинисаће се условима надлежног Јавно комуналног предузећа, правилима грађења за инфраструктуру у оквиру плана и техничке информације које изградњу обрађивач плана на захтев надлежног секретаријата.**

ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Овај план представља основ за издавање информације о локацији и локацијске дозволе у складу са Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС, бр. 72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС и 24/11). Урадити пројекат препарцелације, парцелације и исправке границе катастарских парцела. Урадити пројекат геодетског обележавања и мануале и исте спровести кроз јавне књиге.

У складу са Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31 од 11.маја 2010.) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка 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 се архиви Скупштине града Панчева.

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.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу Скупштине града Панчева.

Датумом ступања на снагу овог Плана, престаје да важи План детаљне регулације подручја "Мали рит" (Сл.лист 28/06).

Овај План Генералне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

**Скупштина града
Панчева**

**Председник
Скупштине града:**

број :

.....



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ПОДРУЧЈА „МАЛИ РИТ“ У ПАНЧЕВУ



ГРАФИЧКИ ДЕО

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ПОДРУЧЈА „МАЛИ РИТ“
У ПАНЧЕВУ