



Сектор за просторно и урбанистичко
планирање и пројектовање

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ „ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ (ЗОНА 2.15)

Панчево, новембар 2011. године

ЈП "Дирекција за изградњу и уређење Панчева" Панчево
Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање
26000 Панчево, Карађорђева бр. 4
телефони: 013/317-212, телефакс: 319-005

СТРУЧНИ ТИМ

Предмет

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ
(ЗОНА 2.15)

Број предмета

51-57/2009

Доносилац плана

СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВА

Председник Скупштине града
града Панчева

Тигран Киш

Носилац израде плана



Одговорни урбаниста

Петков Освит, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0024 03 (одг. урбаниста)

Стручни тим

геодезија

Гордана Цветић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

Јован Станковић, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Бранка Марић, дипл.инж.маш.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

зеленило

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.инж.прост.план.

животна средина

Иван Зафировић, дипл.социолог -
специјлиста еко менаџмента

социологија

Владимир Вукајловић, дипл.социолог

Техничка подршка

водећи техничар

Весна Ромчев, арх.техн.

тим

Лепосава Ракита, арх.техн.
Гордана Пешић, геод.техн.
Гордана Коцић, арх.техн.

Руководилац службе за
урбанистичко и просторно
планирање и пројектовање

Ђурица Доловачки, дипл.инж.прост.план.

Саветник за урбанистичко
и просторно планирање и
пројектовање

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Руководилац Сектора за
урбанистичко и просторно
планирање и пројектовање

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

Директор

Гордана Денчић-Кушљић, дипл.инж.грађ.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ
(ЗОНА 2.15)**

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ОПШТИ ДЕО

1. Решење о регистрацији фирме
2. Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

- A1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА , *стр.12***
- A1.1.1. Границе и површина обухваћеног простора, *стр.12***
- A1.1.2. Извод из ГП-а Панчева, *стр.13***
- A1.1.3. Анализа постојећег стања и процена развојних могућности, *стр. 17***
- A1.1.3.1. Опис локације/Постојећа намена површина/Анализа и оцена стања *стр. 17***
 - A1.1.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изградњу, *стр.17***
 - A1.1.3.3. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница, *стр. 17***
 - A1.1.3.4. Водовод , *стр.18***
 - A1.1.3.5. Фекална канализација, *стр.18***
 - A1.1.3.6. Атмосферска канализација, *стр.18***
 - A1.1.3.7. Електроенергетска инфраструктура, *стр. 19***
 - A1.1.3.8. Телекомуникациона инфраструктура, *стр. 19***
 - A1.1.3.9. Термоенергетска инфраструктура, *стр. 19***
 - A1.1.3.10. Анализа и оцена стања о постојећем зеленилу, *стр. 19***
 - A1.1.3.11. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе и амбијенталних целина, *стр. 20***
 - A1.1.3.12. Анализа природних услова и стања животне средине, *стр. 25***

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

- Б1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА , *стр. 26***
- Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ И НАМЕНА , *стр. 26***
- Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина, *стр. 27***
 - Б1.1.2. Детаљна намена земљишта по целинама и зонама , *стр. 27***
 - Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља, *стр. 29***
- Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ, *стр. 30***
- Б1.2.1. Локације за јавне површине, садржаје и објекте, *стр. 30***
 - Б1.2.1.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, *стр. 30***
 - Б1.2.1.2. Парцелација јавног земљишта и попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте, *стр.31***

Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена, *стр.* 32

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене, *стр.* 33

Б1.2.3.1. Зона објеката Полицијске управе Панчево, *стр.* 33

Б1.2.3.1.1. Опис зоне, *стр.* 33

Б1.2.3.1.2. Врста и намена објеката у зони, *стр.* 33

Б1.2.3.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр.* 33

Б1.2.3.1.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање, *стр.* 33

Б1.2.3.1.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр.* 33

Б1.2.3.1.4.2. Услови за величину парцела, *стр.* 33

Б1.2.3.1.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр.* 33

Б1.2.3.1.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији, *стр.* 33

Б1.2.3.1.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр.* 33

Б1.2.3.1.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене, *стр.* 33

Б1.2.3.1.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр.* 34

Б1.2.3.1.7. Вертикална регулација, *стр.* 34

Б1.2.3.1.8. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.* 34

Б1.2.3.1.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр.* 34

Б1.2.3.1.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр.* 34

Б1.2.3.1.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.* 34

Б1.2.3.1.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр.* 34

Б1.2.3.1.13. Услови за пешачке и колске приступе, *стр.* 34

Б1.2.3.1.14. Паркирање на парцели, *стр.* 35

Б1.2.3.1.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.* 35

Б1.2.3.1.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.* 37

Б1.2.3.1.17. Ограђивање грађевинске парцеле, *стр.* 37

Б1.2.3.1.18. Услови и могућности фазне реализације, *стр.* 37

Б1.2.3.2. Зона основне школе „Ђура Јакшић“, *стр.* 38

Б1.2.3.2.1. Опис зоне, *стр.* 38

Б1.2.3.2.2. Врста и намена објеката у зони, *стр.* 38

Б1.2.3.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр.* 38

Б1.2.3.2.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање, *стр.* 38

Б1.2.3.2.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр.* 38

Б1.2.3.2.4.2. Услови за величину парцела, *стр.* 38

Б1.2.3.2.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр.* 38

Б1.2.3.2.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији, *стр.* 38

Б1.2.3.2.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр.* 38

Б1.2.3.2.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене, *стр.* 38

Б1.2.3.2.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр.* 38

Б1.2.3.2.7. Вертикална регулација, *стр.* 39

Б1.2.3.2.8. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр.* 39

Б1.2.3.2.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр.* 39

Б1.2.3.2.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр.* 39

Б1.2.3.2.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр.* 39

Б1.2.3.2.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр.* 39

Б1.2.3.2.13. Услови за пешачке и колске приступе, *стр.* 39

Б1.2.3.2.14. Паркирање на парцели, *стр.* 39

Б1.2.3.2.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр.* 39

Б1.2.3.2.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр.* 40

Б1.2.3.2.17. Ограђивање грађевинске парцеле, *стр.* 40

Б1.2.3.2.18. Услови и могућности фазне реализације, *стр.* 40

Б1.2.3.3. Зона спортског клуба „Динамо“ Панчево, *стр. 40*

- Б1.2.3.3.1. Опис зоне, *стр. 40*
- Б1.2.3.3.2. Врста и намена објеката у зони, *стр. 40*
- Б1.2.3.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр. 40*
- Б1.2.3.3.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање, *стр. 40*
 - Б1.2.3.3.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр. 40*
 - Б1.2.3.3.4.2. Услови за величину парцела, *стр. 40*
- Б1.2.3.3.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр. 40*
 - Б1.2.3.3.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији, *стр. 40*
 - Б1.2.3.3.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 41*
 - Б1.2.3.3.5.3. Уштање делова објекта у другу површину јавне намене, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.7. Вертикална регулација, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.8. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр. 41*
- Б1.2.3.3.13. Услови за пешачке и колске приступе, *стр. 42*
- Б1.2.3.3.14. Паркирање на парцели, *стр. 42*
- Б1.2.3.3.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 42*
- Б1.2.3.3.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 42*
- Б1.2.3.3.17. Ограђивање грађевинске парцеле, *стр. 42*
- Б1.2.3.3.18. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 42*

Б1.2.3.4. Зона објекта социјалне заштите - „Сигурна кућа“, *стр. 42*

- Б1.2.3.4.1. Опис зоне, *стр. 42*
- Б1.2.3.4.2. Врста и намена објеката у зони, *стр. 42*
- Б1.2.3.4.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр. 42*
- Б1.2.3.4.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање, *стр. 42*
 - Б1.2.3.4.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр. 42*
 - Б1.2.3.4.4.2. Услови за величину парцела, *стр. 43*
- Б1.2.3.4.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр. 43*
 - Б1.2.3.4.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији, *стр. 43*
 - Б1.2.3.4.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 43*
 - Б1.2.3.4.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене, *стр. 43*
- Б1.2.3.4.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр. 43*
- Б1.2.3.4.7. Вертикална регулација, *стр. 40*
- Б1.2.3.4.8. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 43*
- Б1.2.3.4.9. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 43*
- Б1.2.3.4.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 43*
- Б1.2.3.4.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 43*
- Б1.2.3.4.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр. 44*
- Б1.2.3.4.13. Услови за пешачке и колске приступе, *стр. 44*
- Б1.2.3.4.14. Паркирање на парцели, *стр. 44*
- Б1.2.3.4.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 44*
- Б1.2.3.4.16. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 44*
- Б1.2.3.4.17. Ограђивање грађевинске парцеле, *стр. 44*
- Б1.2.3.4.18. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 44*

Б1.2.3.5. Зона дечијих игралишта, *стр. 44*

- Б1.2.3.5.1. Опис зоне, *стр. 44*
- Б1.2.3.5.2. Врста и намена објеката у зони, *стр. 44*

- Б1.2.3.5.3.** Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.4.** Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.4.1.** Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.4.2.** Услови за величину парцела, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.5.** Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.5.1.** Спољна грађевинска линија према регулацији, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.5.2.** Положај према границама суседних парцела, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.5.3.** Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.6.** Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.7.** Вертикална регулација, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.8.** Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.9.** Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 45*
- Б1.2.3.5.10.** Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.11.** Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.12.** Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.13.** Услови за пешачке и колске приступе, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.14.** Паркирање на парцели, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.15.** Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.16.** Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.17.** Ограђивање грађевинске парцеле, *стр. 46*
- Б1.2.3.5.18.** Услови и могућности фазне реализације, *стр. 46*
- Б1.2.3.6.** Зона инфраструктурних објеката, *стр. 46*
- Б1.2.3.6.1.** Опис зоне, *стр. 46*
- Б1.2.3.6.2.** Врста и намена објеката у зони, *стр. 46*
- Б1.2.3.6.3.** Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр. 47*
- Б1.2.3.6.4.** Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање, *стр. 47*
- Б1.2.3.6.4.1.** Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр. 47*
- Б1.2.3.6.4.2.** Услови за величину парцела, *стр. 47*
- Б1.2.3.6.5.** Регулација и нивелација са елементима за обележавање, *стр. 47*
- Б1.2.3.6.5.1.** Спољна грађевинска линија према регулацији, *стр. 47*
- Б1.2.3.6.5.2.** Положај према границама суседних парцела, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.5.3.** Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.6.** Параметри за ниво грађевинске парцеле, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.7.** Вертикална регулација, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.8.** Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.9.** Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.10.** Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.11.** Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.12.** Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.13.** Услови за пешачке и колске приступе, *стр. 48*
- Б1.2.3.6.14.** Паркирање на парцели, *стр. 49*
- Б1.2.3.6.15.** Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 49*
- Б1.2.3.6.16.** Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 49*
- Б1.2.3.6.17.** Ограђивање грађевинске парцеле, *стр. 49*
- Б1.2.3.6.18.** Услови и могућности фазне реализације, *стр. 49*
- Б1.2.4.** Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, *стр. 49*
- Б1.2.4.1.** Јавне саобраћајне површине, *стр. 49*
- Б1.2.4.1.1.** Улична мрежа/ранг саобраћајница, *стр. 49*
- Б1.2.4.1.2.** Јавни градски саобраћај, *стр. 50*
- Б1.2.4.1.3.** Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина, *стр. 50*

- Б1.2.4.1.4. Услови за постојеће саобраћајне површине, *стр.51*
- Б1.2.4.1.5. Услови за планиране саобраћајне површине, *стр. 52*
- Б1.2.4.1.6. Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката, *стр. 52*
- Б1.2.4.1.7. Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената, *стр. 53*

- Б1.2.4.2. Зелене површине, *стр. 53*
- Б1.2.4.2.1. Јавно зеленило у регулацији улица, *стр. 54*
- Б1.2.4.2.2. Друге јавне зелене површине, *стр. 54*

- Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура. *стр. 55*
 - Б1.2.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти, *стр. 55*
 - Б1.2.4.3.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу, *стр. 55*
 - Б1.2.4.3.1. 2. Услови за планирану водоводну мрежу, *стр. 55*
 - Б1.2.4.3.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења, *стр. 55*

 - Б1.2.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти, *стр. 56*
 - Б1.2.4.3.2.1. Услови за постојећу канализациону мрежу, *стр. 56*
 - Б1.2.4.3.2.2. Услови за планирану канализациону мрежу, *стр.56*
 - Б1.2.4.3.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења, *стр. 57*

 - Б1.2.4.3.3. Водопривредни услови, *стр. 57*

- Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, *стр. 57*
 - Б1.2.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења, *стр. 57*
 - Б1.2.4.4.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу, *стр. 57*
 - Б1.2.4.4.1.2. Услови за планирану електроенергетску мрежу, *стр. 57*
 - Б1.2.4.4.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења, *стр.58*
 - Б1.2.4.4.1.4. Услови за јавно осветљење, *стр. 58*
 - Б1.2.4.4.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката, *стр. 58*

 - Б1.2.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти, *стр. 58*
 - Б1.2.4.4.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу, *стр. 58*
 - Б1.2.4.4.2.2. Услови за планирану телекомуникациону мрежу, *стр. 58*
 - Б1.2.4.4.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења, *стр. 59*

- Б1.2.4.4.3. КДС мрежа и објекти, *стр. 59*
 - Б1.2.4.4.3.1. Услови за постојећу КДС мрежу, *стр. 59*
 - Б1.2.4.4.3.2. Услови за планирану КДС мрежу, *стр. 59*
 - Б1.2.4.4.3.3. Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката, *стр. 59*

- Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, *стр. 60*
 - Б1.2.4.5.1. Топловодна мрежа и постројења, *стр. 60*
 - Б1.2.4.5.1.1. Услови за постојећу топоводну мрежу, *стр. 60*
 - Б1.2.4.5.1.2. Услови за планирану топоводну мрежу, *стр. 60*
 - Б1.2.4.5.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу топоводних објеката и постројења, *стр. 61*

 - Б1.2.4.5.2. Гасоводна мрежа и постројења, *стр. 61*
 - Б1.2.4.5.2.1. Услови за постојећу гасоводну мрежу, *стр. 61*
 - Б1.2.4.5.2.2. Услови за планирану гасоводну мрежу, *стр. 61*
 - Б1.2.4.5.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења, *стр. 61*

- 3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ, *стр. 62*
 - 3.1. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, *стр. 62*
 - 3.1.1. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови, *стр. 64*
 - 3.2. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине, *стр. 65*
 - 3.3. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава, *стр. 65*
 - 4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ, *стр. 66*
 - 5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ, *стр. 66*
 - 6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРЕКЛАПАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, *стр. 66*
- Б2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, *стр. 67***
- Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, *стр. 67*
 - Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката, *стр. 67*
 - Б2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ СТАНОВАЊА, *стр. 67*
 - Б2.2.1. Врста и намена објеката у зони становања, *стр. 67*
 - Б2.2.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр. 67*
 - Б2.2.3. Типологија објеката, *стр. 67*
 - Б2.2.4. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр. 67*
 - Б2.2.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр. 67*
 - Б2.2.4.2. Услови за величину парцела, *стр. 68*
 - Б2.2.4.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 69*
 - Б2.2.4.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 69*
 - Б2.2.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр. 69*
 - Б2.2.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр. 69*
 - Б2.2.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 70*
 - Б2.2.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр. 71*
 - Б2.2.6. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле (Из-%), *стр. 71*
 - Б2.2.7. Вертикална регулација, *стр. 72*
 - Б2.2.7.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр. 72*
 - Б2.2.8. Нивелациони услови, *стр. 72*
 - Б2.2.9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр. 72*
 - Б2.2.9.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 72*
 - Б2.2.9.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле, *стр. 72*
 - Б2.2.10. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 72*
 - Б2.2.11. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 73*
 - Б2.2.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 73*
 - Б2.2.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 73*
 - Б2.2.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 73*
 - Б2.2.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр. 73*
 - Б2.2.14. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на инфраструктуру, *стр. 73*
 - Б2.2.14.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 73*
 - Б2.2.14.2. Паркирање на парцели. *стр. 74*
 - Б2.2.14.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 74*

- Б2.2.15. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 76*
- Б2.2.16. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 76*
- Б2.2.17. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 76*

В2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНУ ЗОНУ, *стр. 76*

- В2.3.1. Врста и намена објеката у пословно-стамбеној зони, *стр. 76*
- В2.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката, *стр. 76*
- В2.3.3. Типологија објеката, *стр. 77*
- В2.3.4. Услови за формирање грађевинске парцеле, *стр. 77*
 - В2.3.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела, *стр. 77*
 - В2.3.4.2. Услови за величину парцела, *стр. 77*
 - В2.3.4.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине, *стр. 78*
 - В2.3.4.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте, *стр. 78*
- В2.3.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле, *стр. 78*
 - В2.3.5.1. Положај објеката према површини јавне намене, *стр. 78*
 - В2.3.5.2. Положај према границама суседних парцела, *стр. 78*
 - В2.3.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене, *стр. 79*
- В2.3.6. Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле (Из-%), *стр. 79*
- В2.3.7. Вертикална регулација, *стр. 79*
 - В2.3.7.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката, *стр. 79*
- В2.3.8. Нивелациони услови, *стр. 79*
- В2.3.9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели, *стр. 79*
 - В2.3.9.1. Правила и услови за друге објекте на парцели, *стр. 79*
 - В2.3.9.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле, *стр. 79*
- В2.3.10. Правила и услови за замену постојећих објеката, *стр. 80*
- В2.3.11. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима, *стр. 80*
- В2.3.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката, *стр. 80*
 - В2.3.12.1. Обликовање завршне етаже и крова, *стр. 80*
 - В2.3.12.2. Примена завршних материјала и боја, *стр. 80*
- В2.3.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле, *стр. 80*
- В2.3.14. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на инфраструктуру, *стр. 80*
 - В2.3.14.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама, *стр. 80*
 - В2.3.14.2. Паркирање на парцели, *стр. 81*
 - В2.3.14.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу, *стр. 81*
- В2.3.15. Правила и услови за евакуацију отпада, *стр. 81*
- В2.3.16. Ограђивање грађевинских парцела, *стр. 81*
- В2.3.17. Услови и могућности фазне реализације, *стр. 81*

Б3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, *стр. 82*

Б3.1. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ, *стр. 82*

- Б3.1.1. Локације за које се ради урбанистички пројекат, *стр. 82*
- Б3.1.2. Остале локације, *стр. 76*

Б3.2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, *стр. 82*

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

1.	Диспозиција простора у односу на град.....	Р. 1:25 000
2.	Извод из ГП-а Панчева са ширим подручјем	Р. 1:10 000
3.	Постојећа намена са границом обухвата плана.....	Р. 1:1000
4.	Граница плана, планиране намене са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана.....	Р. 1:1000
4а.	План заштите културних добара – Археологија.....	Р. 1:1000
4б.	План заштите културних добара – Архитектура.....	Р. 1:1000
5.	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.....	Р. 1:1000
6.	Постојећа и планирана мрежа и објеката инфраструктуре и јавно зеленило.....	Р. 1:1000
7.	План препарцелације грађевинског земљишта за јавне намене.....	Р. 1:1000
8.	План површина јавне намене са постојећим коришћењем и власништвом земљишта.....	Р. 1:1000
9.	Попречни профили.....	Р. 1:100

На основу члана 35. став 10. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09 и 81/09-исправка), чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 8/08 и 4/09) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 27/09), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 23. септембра 2011. године донела је

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
“ГРАДСКИ СТАДИОН“ У ПАНЧЕВУ
(ЗОНА 2.15)**

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

А1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

А1.1.1. Границе и површина обухваћеног простора

Простор обухваћен Планом дефинисан је следећим улицама: Лава Толстоја, Стеријином, Милоша Обреновића (бивша Паје Маргановића) и Милоша Требињца, односно геодетским тачкама од Г1 до Г19.

Укупна површина простора обухваћеног Планом износи 29х17а 66м².

Приказ граница простора и обухват Плана дат је на свим графичким прилозима.

Т1. Координате граничних тачака интервенције плана

Тачка	Y [m]	X [m]
Г1	7 472 756,67	4 969 903,62
Г2	7 472 805,76	4 969 861,33
Г3	7 473 382,74	4 969 874,23
Г4	7 473 414,36	4 969 495,08
Г5	7 472 897,17	4 969 434,32
Г6	7 472 887,65	4 969 413,33
Г7	7 472 886,82	4 969 413,56
Г8	7 472 879,29	4 969 397,06
Г9	7 472 879,98	4 969 396,74
Г10	7 472 870,58	4 969 375,31
Г11	7 472 841,08	4 969 353,86
Г12	7 472 757,48	4 969 474,19
Г13	7 472 727,88	4 969 529,89
Г14	7 472 688,58	4 969 617,54
Г15	7 472 679,58	4 969 646,79
Г16	7 472 690,26	4 969 662,61
Г17	7 472 672,36	4 969 793,02
Г18	7 472 720,53	4 969 831,18
Г19	7 472 703,76	4 969 867,43

Попис катастарских парцела у оквиру границе Плана

План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву

У оквиру границе Плана налазе се следеће катастарске парцеле: 4331, 4332, 4333, 4334, 4335, 4336, 4337, 4338, 4339, 4340, 4341, 4342, 4343, 4344, 4345/2, 4346, 4347/1, 4347/2, 4348, 4349, 4350, 4351, 4352/1, 4352/2, 4353, 4355, 4356, 4357, 4358/1, 4358/2, 4457, 4458, 4459, 4460/1, 4460/2, 4460/3, 4460/4, 4461, 4462, 4465, 4467/1, 4467/2, 4469, 4471, 4472/1, 4472/2, 4473, 4474, 4475, 4476, 4477/1, 4477/2, 4478, 4479, 4480, 4481, 4482, 4483, 4484/1, 4484/2, 4485, 4486, 4487, 4488, 4489/1, 4489/2, 4490, 4491, 4492, 4493, 4494, 4495, 4498, 4499, 4500, 4501, 4502, 4503, 4504/1, 4504/2, 4505, 4506, 4507, 4509, 4510, 4511, 4512, 4513/1, 4513/2, 4513/3, 4514, 4515, 4516, 4517, 4518, 4519, 4520, 4521/1, 4523, 4524, 4525, 4526, 4527, 4528, 4530, 4531, 4532, 4533, 4534, 4535, 4536, 4537, 4538, 4539, 4540, 4541, 4542, 4543, 4544, 4545, 4546, 4547, 4548, 4549, 4550, 4551, 4552, 4553, 4554, 4555, 4556, 4558, 4559, 4560, 4561, 4562, 4563, 4564/1, 4564/2, 4565, 4566/1, 4566/2, 4566/3, 4566/4, 4566/5, 4566/6, 4567/3, 4567/4, 4568/1, 4568/2, 4569, 4570, 4571/1, 4571/2, 4572, 4573, 4574/1, 4574/2, 4575/1, 4575/2, 4577/1, 4577/2, 4578/1, 4578/2, 4579/1, 4579/2, 4580, 4581, 4582, 4583, 4584/1, 4584/2, 4585/1, 4585/2, 4586, 4587, 4588, 4589, 4590/1, 4590/2, 4591, 4592, 4593, 4594/1, 4594/2, 4595, 4596/1, 4596/2, 4596/3, 4597, 4598, 4599, 4600, 4601/2, 4601/3, 4602, 4603, 4604, 4605/1, 4605/2, 4605/3, 4606/1, 4606/2, 4606/3, 4607, 4608/1, 4608/2, 4609, 4610, 5189/2, 8028/1, 8028/2, 8028/3, 8028/4, и 8056 К.О. Панчево.

A1.1.2. Извод из ГП-а Панчева

„...G.4.6. Pravila planiranih transformacija stambenih blokova

Planirano je da se svi gradski blokovi koji ~ine stambeno tkivo Pan~eva transformi~u u boqu `ivotnu sredinu. Proces transformacije bi~e spor i odvija~e se istovremeno na celokupnoj teritoriji grada.

Urbanisti~ki pokazateqi za parcele i objekte u компактним градским блоковима

<i>Indeks izgrađenosti parcele</i>	<i>Parametri zavise od :</i> ▪ <i>polo`aja parcele u odnosu na zonu;</i> ▪ <i>veli~ine parcele;</i> ▪ <i>veli~ine zone gradve;</i> ▪ <i>maksimalne dozvoqene spratnosti</i>	
<i>Stepen zauzetosti parcele</i>	<i>u centralnoj zoni</i>	<i>80% maks.</i>
	<i>у средњој зони sredwo</i>	<i>maks. 75 %</i>
	<i>u spornoj zoni</i>	<i>70% maks.</i>
	<i>u rubnoj zoni</i>	<i>65% maks.</i>
<i>Procenat ozelewenih površina na parceli</i>	<i>postoje~i blokovi u centralnoj zoni</i>	<i>10% do 20%</i>
	<i>postoje~i blokovi van centralne zone</i>	<i>20% do 25%</i>
	<i>novi blokovi</i>	<i>30%</i>
<i>Visina novih objekata (u odnosu na širinu ulice)</i>	<i>u izgrađenom tkivu</i>	<i>1.5 {ir.ulice</i>
	<i>u novim blokovima</i>	<i>1.0 {ir.ulice</i>
<i>Broj parking mesta za stanovawe</i>	<i>1 PM/ 1 stan</i>	
<i>Broj parking mesta za poslovawe</i>	<i>1 PM/ 70 m² NGP</i>	

Расстојања објеката од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката у компактним градским блоковима

<i>Rastojawa grajevinske linije objekta od regulacione linije (preporuka za nove objekte)</i>		<i>0.0 m, 3.0 m ili 5.0 m</i>
<i>Rastojawa objekta od bo~nih granica parcele</i>	<i>u neprekinutom nizu</i>	<i>0.0 m</i>
	<i>u prekinutom nizu (novi i postoje~i)</i>	<i>merodavno je rastojawe izme u objekta ali ne mawe od 1,5 m</i>
	<i>u prekinutom nizu novih objekata</i>	<i>1/5 h višeg objekta, ali ne mawe od 2,5 m</i>
	<i>atrijumski</i>	<i>0,0 m</i>
<i>Rastojawe objekta od zadwe granice parcele</i>	<i>Izgradwa unutar postoje~ih blokova</i>	<i>1/3 h, ali ne mawe od 5 m</i>
	<i>Za objekte u novim blokovima</i>	<i>0.5 – 1,5 h, ali ne mawe od 7m</i>
	<i>Atrijumski i poluatrijumski</i>	<i>0,0 m</i>

Rastojawe objekta od naspramnog objekta	Izgradwa unutar postoje}ih blokova	2/3 h, ali ne mawe od 10 m
	Za objekte u novim blokovima	1 – 3 h, ali ne mawe od 14 m
	Atrijumski i poluatrijumski	0,0 m

Г.4.8. Породично становање

Blokovi sa porodi~nim stanovawem pojavquju se na {irokom prostoru grada od centralne do rubne zone. Osim u {iroj zoni centra, porodi~no stanovawe planirano je da ostane na postoje}im lokacijama kao najzastupqeniji oblik stanovawa u gradu. U centralnoj zoni grada planirano je zbog racionalnijeg kori}ewa gradskog gralevinskog zemqi}ta kao i zbog podizawa op}teg nivoa "gradskosti", postoje}e porodi~no stanovawe zameniti vi}eporodi~nim stambenim, stambeno-poslovnim ili poslovnim objektima.

Основни урбанистички показатељи за породично становање

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у блоковима са породичним становањем

Blok	Odnos BRGP stanovawa i delatnosti	Mak. gustina stanovnika St/ha	Mak. gustina zaposlenih Zap/ha	Mak. gustina korisnika (St+ Zp) / ha	% zelenih i nezastrtih povr}ina u odnosu na P bloka
	Preko 80% / do 20 %	100 - 200	25	175	min. 25 %

Indeks izgra}enosti na parceli	Spratnost	P+1+Pk(Ps) P+2+Pk(Ps) do
	Parametri zavise od : - polo`aja parcele u odnosu na zonu; - veli~ine parcele; - veli~ine zone gradwe; - maksimalne dozvoqene spratnosti	
Stepen zauzetosti parcele	u centralnoj zoni	maks. 80%
	u sredwoj zoni	maks. 75 %
	u spoqnoj zoni	maks. 70 %
	u rubnoj zoni	maks. 65%
Procenat ozelewenih povr}ina na parceli		min. 25%
Visina objekta		макс. 12.0 m (do kote venca)
Visina venca pomo}nih objekata		Макс. 5.0 m
Broj parking mesta za stanovawe		1 PM/ 1 stan
Broj parking mesta za poslowawe		1 PM/ 70 m ² NGP

Stepen zauzetosti parcele mo`e biti i 100% u slu~ajevima ako se na parceli поред стамбеног, планира или постоји i poslovni prostor u okviru стамбеног objekta ili poslovni prostor kao poseban objekat.

Расстојања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката у породичном становању

Rastojawa gralevinske linije objekta od regulacione linije (preporuka za nove objekte)		0.0m, 5.0m ili 10m
Rastojawe objekta od bo~nih granica parcele	slobodnostoje}i objekti	1.5 – 2.5 m
	dvojni objekti	4.0 m
	u prekinutom nizu prvi i posledwi	1.5 – 4.0 m
	atrijumski i poluatrijumski	0.0
Rastojawe objekta od zadwe granice parcele	predba}ta 5 m	1 h, ali ne mawe od 8 m
	predba}ta ve}a od 5 m	1/2 h, ali ne mawe od 4 m
	atrijumski i poluatrijumski	0.0 – 4.0 m

Rastojawe objekta od naspramnog objekta	1.0 – 2.0 h, ali ne mawe od 8 m
---	---------------------------------

Степен инфраструктурне опремљености парцеле (објекта) у породичном становању

	Vodovod	fekal. Kanalizacija	Kanalizacijakifna	Elektro	Toplovod	Telefon	Kablovska televizija	Gasovod	Ostalo
Novi blokovi	+	+	+	+	prepo-ruka	+	prep o-ruka	prep o-ruka	
Postoje}i blokovi u centralnoj zoni	+	+	+	+	prepo-ruka	+	prep o-ruka	prep o-ruka	
Van centralne zone	+	+ sengrup	+	+	prepo-ruka	+		prep o-ruka	

* Do realizacije gradske kanalizacione mre`e na parcelama se za potrebe evakuacije otpadnih voda dozvoqava seizgradwa pojedina~nih ili zajedni~kih sengrupa (septi~kih jama) u svemu prema tehni~kim normativima propisanim za ovu vrstu objekata.

Za sve intervencije na postoje}im objektima i na parceli va`e op}ta pravila graqewa.

G.4.11. Нове локације за стамбену изградњу

Ovim Generalnim planom za novu stambenu izgradwu planirani su delovi stambenih naseqa koji nisu realizovani, a za koje postoje detaqni ili regulacioni planovi, kao i novi kompleksi. Lokacije koje pripadaju prvoj grupi realizovaqe se na osnovu va`ejih planova. Za lokacije za novu kompleksnu stambenu izgradwu potrebna je izrada planova ni`eg reda, na osnovu kojih }e se ovi kompleksi realizovati.

U GP planirano je ukupno viqe novih urbanisti~kih lokacija za nove stambene komplekse.

Lokacije za stanovawe (postojeqe i planirane) nalaze se u slede}im zonama:

Породично становање:

2.4, 2.5, 2.7, 2.8, 2.19, 3.3, 3.4, 3.6, 3.7, 3.17, 3.18, енклава Стари Тамиш

Вишепородично становање:

1.1, 1.2, 2.2, 2.3, 2.6, 2.9, 2.10, 2.11, 2.12, 2.13, 2.14, 2.15, 2.16, 2.19, 2.20 (20 %), 3.14, 4.5, 4.6, 4.7, 4.9.

И.2.2. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА

Tekstom osnovne namene prostora definisane su maksimalne visine/spratnost objekata. Ukoliko tekstom osnovne namene prostora nije precizirana maksimalna spratnost primewuje se karta Prete`ne maksimalne spratnosti (Karta 23).

KARTA ZONA PRETE`NE MAKSIMALNE SPRATNOSTI (karta 23) представља карту која доњује текстуални део Плана.

Уколико је текстом за основне намене простора дата различита спратност у односу на карту (становање и његови типови, индустрија и њени типови, спорт и његови типови итд.) ВАЖЕ ОДРЕДНИЦЕ ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА.

Зона становања и пословни објекти су посебно обрађени у овом делу, обзиром да постоји велики број варијетета. Уколико постоји неслагање са параметрима датим у тексту основне намене простора, важећи су параметри наведени у овом поглављу.

ЗОНА СТАНОВАЊА

Спратност породичног стамбеног објекта, без обзира на врсту изградње, може бити П до П+2+Пк (Пс).

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност помоћних објеката може бити максимално П+1.

Помоћни објекти могу имати сутерен или подрум.

Спратност вишепородичног стамбеног објекта у зони, односно блоку у коме преовлађују објекти породичног становања може бити П до П+2+Пк (Пс).

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност вишепородичног стамбеног објекта у зонама у којима преовлађује вишепородично становање усклађује се са висинама околних објеката, односно макс. висина објекта не може прећи 22,0 м. Висина објекта условљена је и ширином улице и износи: макс. висина коте венца објекта једнака је једној и по ширини улице, ако се објекат поставља на регулацији, а ако је повучен висина се може повећати до добијања исте пропорције.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

ПОСЛОВНИ ОБЈЕКТИ

Спратност пословних објеката може бити од П до П+3.

Пословни објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије.

Спратност пословних објеката се може мењати и условљена је предходном изразом урбанистичког пројекта.

И.2.3. УСЛОВИ ЗА ОБРАЗОВАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ СТАНОВАЊЕ

Максимални број стамбених објеката на једној парцели условљен је дозвољеним урбанистичким параметрима, односно капацитетом парцеле.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта врши се на основу урбанистичког пројекта.

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

Urbanisti~ki pokazateqi za parcele za objekte u PORODI^NOM stanovawu

	Min. {irina parcele	Min. povr{ina parcele
Slobodnostoje~i objekti	10 m	300 m ²
Objekti u neprekinutom nizu	6 m	150 m ²
Objekti u prekinutom nizu	9 m	200 m ²
Atrijumski i poluatrijumski objekti	9 m	150 m ²

Изузетно, за затечено стање када површина парцеле на исњава услове из претходног става, као и за објекте изграђене, односно реконструисане без грађевинске дозволе, дозволиће се изградња, реконструкција, доградња и легализација објекта.

Изузетно, за затечено стање када ширина парцеле на исњава услове из претходног става, као и за објекте изграђене, односно реконструисане без грађевинске дозволе, дозволиће се изградња, реконструкција, доградња и легализација објекта.

Изузетно, на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина и површина парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација у циљу решавања имовинско - правних односа (физичка деоба имовине) и за потребе накнадног прибављања одобрења за изградњу.

Urbanisti~ki pokazateqi za parcele za objekte sa VI^EPORODI^NIM stanovawem

	Min. {irina parcele	Min. povr{ina parcele
Za slobodnostoje~i objekat	16 m	500 m ²
Za objekte u neprekinutom nizu	9 m	500 m ²
Za objekte u prekinutom nizu	9 m	500 m ²
Za atrijumske i poluatrijumske objekte	12 m	500 m ²

Изузетно, за затечено стање када ширина парцеле на исњава услове из претходног става, као и за објекте изграђене, односно реконструисане без грађевинске дозволе, дозволиће се изградња, реконструкција, доградња и легализација објекта.

A1.1.3. Анализа постојећег стања и процена развојних могућности

A1.1.3.1. Опис локације/Постојећа намена површина/Анализа и оцена стања

- Опис локације

Простор који је обухваћен овим Планом чине два градска блока који су према ГП Панчева у средишњој зони града и воде се под једним идентификационим бројем 2.15.

Планом су ове две просторне целине означене као блок А и блок Б.

Простор блока А је омеђен улицама: Лава Толстоја, Пере Сегединца, Милоша Обреновића (бивша Паје Маргановића) и Милоша Требињца.

Простор блока Б је омеђен улицама: Лава Толстоја, Стеријиним, Милоша Обреновића (бивша Паје Маргановића) и Пере Сегединца.

- Постојећа намена површина

Просторна целина А (блок А)

Претежна намена је породично становање лоцирано по ободним деловима блока.

Средишњи део или језгро блока у највећем делу чине спортски терени фудбалског клуба „Динамо“, као и комплекс од неколико индустријских објеката старе Панчевачке пиваре.

На овом простору лоциран је и самоуслуга „Темпо експрес“.

Посебну просторну целину чини комплекс објеката Полицијске управе Панчево ().

Просторна целина Б (блок Б)

Претежна намена и на овом простору је породично становање, такође лоцирано по ободним деловима блока.

Средишњи део је углавном пољопривредно земљиште које чине баште, повртњаци као и површине под засадима.

A1.1.3.2. Процена развојних могућности земљишта за изградњу

Развојне могућности земљишта за изградњу у оба градска блока су следеће:

- Постојећи грађевински фонд је прилично стар, објекти су углавном приземне спратности те се у наредном периоду очекује њихова сукцесивна реконструкција или замена новим, већим и комфорнијим објектима који ће се градити у складу са правилима овог Плана, што ће за последицу имати повећан индекс изграђености и густину становања, односно рационалније коришћење градског грађевинског земљишта.

- У средишњим деловима блокова, односно у залеђу ободних објеката постоје значајне резерве грађевинског земљишта које се тренутно користи као пољопривредно земљиште а овим Планом је предвиђено за градњу нових објеката на новим парцелама што ће такође бити допринос рационалнијем коришћењу градског земљишта.

Планом је дакле предвиђено да се будућа градитељска активност на овом простору одвија у два истовремена правца :

1. Замена, реконструкција и доградња већег дела постојећег грађевинског фонда и
2. Градња нових објеката на новим планираним грађевинским парцелама у језгру блокова.

A1.1.3.3. Постојеће стање и процена развојних могућности траса, коридора и регулације саобраћајница

Планирани комплекс „Градски стадион“ у Панчеву налази се са северо - источне стране централне зоне и тангира најуже језгро центра Панчева.

Са северне стране комплекс се граничи са градском саобраћајницом Лава Толстоја док се са јужне стране граничи са саобраћајницом Милоша Обреновића.

Са источне стране комплекс се граничи са стамбеним насељем "Тесла" и раздваја их улица Стеријина док се са западне стране комплекс „Градски стадион“ граничи са централном зоном Панчева и улицама Милоша Требињца и Ослобођења.

Примарна насељска саобраћајница (која раздваја два блока) је улица Пере Сегединца чији правац пружања и траса трансвезално пресеца комплекс у правцу север - југ.

Са северне стране наведена саобраћајница остварују саобраћајну везу са улицом Лава Толстоја, а са јужне стране преко саобраћајнице Милоша Обреновића са центром града или ка градској саобраћајници Првوماјска тј. Стевана Шупљикца. Постојећа мрежа ободних саобраћајница (око два третирана блока) са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има задовољавајуће регулационе ширине тј. довољне ширине попречних профила. Регулациона ширина улице Пере Сегединца (која дели третирани комплекс није баш задовољавајућа (10,0м) и поменутом улицом се одвија једносмеран саобраћај. Смер кретања кроз улицу Пере Сегединца је од ул. Милоша Обреновића ка ул. Лава Толстоја. Остале улице (унутар посматраних блокова) нису изведене.

У ободним саобраћајницама су изграђене и уређене пешачке и бициклистичке стазе тј. у улици Лава Толстоја постоје изграђене пешачке стазе и бициклистичка стаза као издиференцирана површина намењена за бициклистички саобраћај, са десне стране улице Лава Толстоја гледајући од улице Ослобођења ка насељу Тесла. У улици Стеријиној изграђени су тротоари али недовољних ширина и овом улицом се тренутно одвија једносмеран саобраћај (од улице Лава Толстоја ка улици Милоша Обреновића). Саобраћајница Милоша Обреновића има повољне регулационе ширине са задовољавајућом ширином коловоза и засебним пешачким и бициклистичким стазама. Улице Милоша Требињца и деоница улице Ослобођења такође су повезане у мрежу пешачких и бициклистичких стаза.

У ободним саобраћајницама, тј. улицама Милоша Обреновића и на делу ул. Милоша Требињца, уз коловоз улица, изграђена су паркинг места, док у улици Лава Толстоја нема израђених паркинга али се паркирање одвија уз коловоз, на зеленим површинама. У осталим улицама нема изграђених површина за стационарни саобраћај.

Линије јавног градског - аутобуског превоза пролазе саобраћајницама Милоша Обреновића, деоницама улица Милоша Требињца и Ослобођења као и улицом Лава Толстоја и преко истих становници остварују везу са градом.

Анализа постојећег стања саобраћајне мреже и саобраћајног система насеља „Градски стадион“ у Панчеву, указала је на недостатке постојећег саобраћаја у насељу.

Стихијски развој насеља проузроковао је као последицу недовољан и неодговарајући развој мреже уличних саобраћајница коју карактеришу недовољне регулационе ширине (улице Стеријина и Пере Сегединца) као и неизграђеност саобраћајних површина (унутар самих блокова).

A1.1.3.4. Водовод

У централној градској зони на коју се надовезују и предметни блокови изграђена је комплетна градска улична мрежа водовода и сви постојећи стамбени објекти су прикључени на њу. У ободним улицама Милоша Обреновића, Лава Толстоја и Стеријиној је изграђена примарна дистрибутивна мрежа Ø200 - Ø150, док је у улици Милоша Требињца и Пере Сегединца искључиво дистрибутивна пречника Ø80. Примарни водови су повезани у прстен. Постојећа водоводна мрежа је већим делом још увек од гвоздених и азбест цементних цеви.

Постојећа водоводна мрежа поседује капацитете који подмирују тренутне потребе потрошача. Такође ова улична мрежа пружа реалне могућности за изградњу и прикључење нове дистрибутивне водоводне мреже унутар будућих блокова.

A1.1.3.5. Фекална канализација

У централној градској зони на коју се надовезују и предметни блокови изграђена је комплетна градска улична мрежа фекалне канализације и сви постојећи стамбени објекти су прикључени на њу. У улици Стеријиној и Милоша Обреновића је изграђен градски колектор фекалне канализације пречника Ø400. Овај колектор се прикључује на Ø500 у улици Војвођански булевар и иде на пумпну станицу у Народној Башти. У осталим улицама је секундарна канализација Ø250 - Ø300.

Постојећа мрежа фекалне канализације поседује капацитете који прихватају отпадне воде тренутно прикључених домаћинстава. Такође ова улична мрежа пружа реалне могућности за изградњу и прикључење нове секундарне фекалне канализације унутар будућих блокова.

A1.1.3.6. Атмосферска канализација

У улицама Милоша Требињца и Милоша Обреновића које тангирају предметне блокове су изграђени главни колектори Ø800 то јест Ø1200. Ова два колектора се спајају у раскрсници код градске болнице то јест ПУ-а и укључују се у главни атмосферски колектор Ø2000 у улици Др. Фогораша (6. октобра). У осталим улицама које припадају предметним блоковима нема изграђене мреже атмосферске канализације. Због неповољне конфигурације терена (нивелационих карактеристика) у улицама Стеријиној и Пере Сегединца јављају се проблеми са отицањем површинских вода.

Постојећи колектори атмосферске канализације поседују капацитете који могу прихватити и комплетне сливове будућих блокова. Постојећи колектори пружају реалне могућности за изградњу и прикључење нове атмосферске канализације унутар будућих блокова и ободних улица.

A1.1.3.7. Електроенергетска инфраструктура

Подручје обухваћено овим Планом напаја се из пет постојећих трансформаторских станица које се налазе у улицама Ослобођења, Милоша Требињца и Лава Толстоја. Ове трансформаторске станице су повезане средњенапонским кабловским водовима који пролазе улицама Милоша Обреновића, Пере сегединца и Милоша Требињца. Из наведених трансформаторских станица напајају се и други делови града.

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

A1.1.3.8. Телекомуникациона инфраструктура

На простору обухваћеним овим Планом постоји телекомуникациона инфраструктура, али постојећи капацитети не покривају и не обезбеђују квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

Дуж улица Милоша Требињца и Милоша Обреновића постоји изграђена ТТ канализација, која је повезана са матичном централом.

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

A1.1.3.9. Термоенергетска инфраструктура

У обухвату плана нема котларница и топлана у систему ЈКП „Грејање“ осим што је на систем ЈКП „Грејање“ прикључен стамбено-пословни објект у улици Милоша Обреновића. Изграђени топлификациони систем је део будућег прстена који ће ићи ободно улицама које су границе обухвата овог Плана: Лава Толстоја, Ослобођења, Милоша Требињца, Милоша Обреновића и Стеријина.

Објекти који нису у саставу ЈКП Грејање греју се индивидуално - локално, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара. Није реализована гасификација подручја осим што су котларнице објеката: Панчево, Пивара Славина, ОШ Ђура Јакшић прикључене на гасовод средњег притиска (3,5 bar-a).

Тренутно је на гас прикључено 29 домаћинстава а њихова потрошња је око 50 m³/h. Број већих потрошача је 4 а њихова потрошња је 450 m³/h. Постојећа МРС је са градским прстеном повезана челичним гасоводом DN 50 а резерве у МРС су 80 m³/h.

Котларнице у објектима пројектоване су за сопствене потребе и капацитете и не би се требале узимати у обзир за решавање потреба планираног конзума.

Остали објекти, пословни и стамбени у другим зонама имају индивидуално снабдевање и коришћење енергената.

На предметном подручју постоје делови градске гасне мреже којима се гас може дистрибуирати до планираних објеката продужетком истог и изградњом дистрибутивне гасне мреже. У обухвату Плана неопходно је испланирати и изградити комплетну термоенергетску инфраструктуру укључујући и гасоводне и топлификационе системе.

A1.1.3.10. Анализа и оцена стања о постојећем зеленилу

Једна од кључних улога насељског и заштитног зеленила испољава се у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и на укупно побољшање микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, јасно је зашто зеленило мора да има значајно место у планским документима.

У оквиру ободних саобраћајница углавном су постојећи дрвореди. У улици Стеријиној дрворед је обостран у дужини од око 300м и у великој мери уништен па је потребна је радикална реконструкција. У улици Милоша Обреновића (некадашња Паје Маргеновића) дрворед је дужине око 600м, са једне стране једноредни, а са друге је удвојен и у добром је здравственом стању, што је одлика и дрвореда у улицама М.Требињца (око 150м) и Лава Толстоја (око 550м). Од зеленила у оквиру саобраћајних површина овим планом је обухваћен и сквер са кружним током на раскрсници улица Лава Толстоја и Ослобођења са површином од 2.094м² где је потребно да се изведе делимична реконструкција. Такође је Планом обухваћена површина поред раскрснице улица М.Требињца и М.Обреновића у површини од око 600м² где је довољно текуће одржавање зеленила.

Постојеће зелене површине су у мањој мери деградиране и потребне су мере за њихову ревитализацију. Вегетација на парцели 4461- објекат Полицијске управе Панчево је фрагменталног карактера и то су већином засади меких лишћара са појединачним стаблима четинара, ређе у мањим групацијама. На парцели 4504/2 тј. у дворишту школе "Ђура Јакшић" се налазе само појединачна стабла у оквиру попличања. Ова стабла су у доста добром здравственом стању.

Остало зеленило је у оквиру приватних парцела и ту се могу срести воћарске врсте, углавном као појединачна стабла, и врсте са декоративним својствима и то врсте од полеглих четинара до високе дрвенасте вегетације. Њихово стање варира од случаја до случаја.

A1.1.3.11. Анализа и оцена стања евидентираних и заштићених објеката културно историјског наслеђа, споменика културе и амбијенталних целина

У наставку текста дат је извод из „Елабората Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде урбанистичког плана“, достављен уз допис бр. 250 од априла 2010. год. Комплетан Елаборат је саставни део Документације Плана.

„...“

3. ИСТОРИЈА

4. УРБАНИСТИЧКА И АРХИТЕКТОНСКА ИСТРАЖИВАЊА КАРАКТЕРИСТИКЕ ПРОСТОРА

Овај крај се, издваја стабилном уличном мрежом са претежно индивидуалним становањем, са великим плацевима на којима су објекти ка улици и дворишта у унутрашњости блока као и значајним јавним и привредним објектима.

У односу на централну зону, Старо језгро Панчева, посматрано подручје је скромнијег грађевинског фонда у целини. Упоредијући оба подручја можемо утврдити да су урбанистички слично организовани са истим уличним правцима, облицима парцела, уличним ширинама и начином регулације, што је и логично када се зна да су ова два дела града истовремено и под истим историјским условима развијали. Разлика је видљива у стилским одликама и квалитету градње објеката који су настајали у различитим економским и друштвеним условима.

Простор предвиђен за израду Урбанистичког плана обухвата два већ формирана градска блока због чега је неопходно користити постојеће, утврђене токове у комуникацији као водилу за формирање нових, који ће се надовезивати на већ утврђене матрице.

УРБАНИ РАЗВОЈ

„Најречитији урбанистички симптом начина и времена настајања сваког града је његова улична мрежа. Облик уличне мреже, осим у случају накнадних планских интервенција, старији је по правилу од архитектонске изградње и стога је постао уобичајени просторни елемент у историјском изучавању функционалне типологије градова.“ - Владимир Бјеликов, Реконструкција центра Новог Сада,

Од почетка 18. века у Војводини постоје две управне територијално-политичке целине: војна и цивилна. Управо оваква организациона подела утицала је на функције

План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву

градова и осталих насеља и у многоме определила правце њиховог развоја. Организација војне власти обухвата јужне крајеве данашње Војводине у оквиру јединствене управне институције Војне границе. Специфичним положајем у односу на Војну границу, историјским наслеђем, природним положајем и привредно трговинским развојем издвојили су се Сремска Митровица и Панчево. Крај 18. века је и период када се између осталог, и развојем градова и буржоазије у њима, стварају услови за рађање југословенских нација. У таквим условима, заслугом српских трговаца и занатлија, који су одиграли важну улогу и у рестаурацији привредног живота Угарске, ствара се српско грађанско друштво. Међутим, управо мешање са западним народима допринеће да градови у самом почетку понесу многа градитељска обележја више средина."¹

Иако добрим делом 19. века у саставу Војне границе, Панчево је због свога геополитичког положаја могло да се брже плански усмереније развија.

Један од најважнијих правних докумената о изградњи градова је грађевински закон из 1931.године. Панчево је имало урађену планску документацију као резултат законских докумената. Први план муниципалног града урађен још 1921, први регулациони план заједно са нацртом уредбе појављује се 1935.године.

Градови основе са варијантама звездастог облика (Панчево)..

Два основна чиниоца стоје иза формирања основе оваквог облика, тиче се њиховог нуклеуса у виду фортификацијских утврђења. Други чинилац везује се за звездаст распоред прилазних путева ка утврђењима. Тиме су остварени предуслови за звездаст облик раста територије насеља. Године 1890. Панчево има уличну мрежу готово идентичну оној од пре пола века. То је један од војвођанских градова који је претрпео најмање измена у односу на стање формирано почетком XIX века. Разлози очигледно леже у раном формирању градске основе, са рационалним уличним системом и извршеном поделом улица по значају.

Развој структуре просторних облика.

Блокови, мада различити по облику, величини, оријентацији и начину коришћења имају битну заједничку црту - Просторну затвореност.

"Опште карактеристике блокова могу се свести на неколико заједничких обележја:

- У погледу облика блокова војвођанских градова влада велика разноликост. Ово се не слаже са увреженом представом да војвођански градови имају правилну мрежу улица; до забуне најчешће долази бркањем средстава о урбанистичкој основи панонског села и града.
- Блокови су готово редовно затворене урбанистичке целине; подједнако у централним и периферним деловима града.
- Строго се поштују принципи изградње објеката на регулационој линији улица.
- У погледу величине блокова постоји правило да су у централним деловима града мањи, у прелазним нешто већи а на периферији највећи.
- Густина изграђености блокова опада од центра ка периферији.
- Густина изграђености и величина блокова обрнуто су пропорционалне.

Реконструкција градова у Војводини је у функцији очувања традиционалне градске матрице.

Улична мрежа Панчева формирана почетком 19-ог века доживела је мало промена све до данас. Разлози леже у раном формирању чврсте градске основе, са рационалним уличним системом и извршеном поделом улица по значају.

Простор предвиђен за израду Урбанистичког плана оивичен је са три стране широким и прометним улицама Милоша Обреновића, Милоша Требињца и Лава Толстоја.

На подручју предвиђеном за израду Урбанистичког плана постојећа улична мрежа формира два строго формирана градска блока.

¹ Др. Љубинко Пушић УРБАНИСТИЧКИ РАЗВОЈ ГРАДОВА У ВОЈВОДИНИ У XIX И ПРВОЈ ПОЛОВИНИ XX ВЕКА



део улице Ослобођења



Карактеристичне капије-Ослобођења 12 и 14

Архитектонски облици као елементи препознатљивости.

Постоје три значајна ограничавајућа фактора :

- У сваком тренутку постоји оно што се сматра "затеченим" градитељским наслеђем и не постоји јасна граница у праћењу традиционалних вредности.
- **други ограничавајући фактор** чини сазнање да атрибуте традиционалног чини јединство свих врста грађевина како профаних тако и стамбених.
- **трећи, најзначајнији ограничавајући фактор** поставља се у оквиру питања: на који начин се могу раздвојити аутохтони градитељски елементи од оних који представљају утицаје других средина.

Значајна карактеристика посматраног простора, коју треба задржати, је градња куће са ајнфором и великом дрвеном капијом.



Капија-Ослобођења 18



Капија-Лава Толстоја 6

ИДЕНТИТЕТ ПАНЧЕВА

Принципи одрживог развоја се могу упоредити са ставовима о заштити градитељског наслеђа који су проклемовани на глобалном, светском, и паралелно на европском нивоу.

Др Б.Стојков наводи три основна принципа одрживог развоја која проистичу из дефиниције "одрживи развој је онај развој који задовољава потребе садашње генерације не угрожавајући могућности будућих генерација да задовоље своје потребе." и то су унутаргенерацијска једнакост, међугенерацијска једнакост и трансгранична одговорност.

Још од Венецијанске повеће из 1964. године, чија је главна порука била "Ин монументо пер уомо". (Споменик за човека), затим низа конвенција, закључака и практичних , динамичких акција стално се усавршава идеја интегралне и активне заштите градитељског наслеђа.

Споменици културе и њихове вредности веома дуго су били једини предмет заштите у пјединим друштвима, да би се дошло до констатације да то није довољно. Одвојен, изолован из простора коме припада споменик постаје необјашњив. Одатле се створила потреба неходне заштите просторног контекста, који ближе одређује његов значај у простору: карактер, историјски идентитет одређених места, континуитет у њиховом развоју као и национални карактер окружења, створен током векова у којима је нека идеја еволуирала. Свака епоха има своју важност, оставила је своје трагове и одредила део специфичности окружења.

Неопходно је истраживање самог окружења у контексту времена, у процесу његове еволуције, те је у том смислу циљ, очување контекста окружења у времену које одређује посебне карактеристике локалног пејзажа.

Практично то значи чување слојева, остатака знакова и порука прошлости, оживљавање овог богатства и локалних карактеристика.

Постоји видљиви материјални део остатака - културна вредност различитих облика (Архитектонских, археолошких, историјских, уметничких, етнографских и других...) и остаци у домену духовног.

Верује се да само у интегралном приступу, као јединственом систему, остаци грађеног наслеђа могу исказати сложена историјска кретања националне еволуције."

Панчево је права раскрсница цивилизација на релативно малој територији:

- праисторија,
- промењивост средњевековних господара и народа,
- исламска цивилизација,
- национална мешовитост аустроугарске државе и савремене друштвене заједнице;
- навике и специфични обичаји,
- начин живота и национална психологија,

- дијалектичко јединство отпора и прилагодљивих мера помоћу којих друштво може да преживи чувајући богатство културних утицаја.

Панчево се зато одликује посебним структуралним специфичностима културне и историјског развоја наслеђа:

- богата разноврсност у типологији споменика (јавни, сакрални, индустријски...),
- изузетан дисперзиван карактер сплета споменика (широко захваћено историјско језгро града са два велика и једним мањим тргом),
- великим бројем међусобно повезаних улици,
- културна слојевитост различитих епоха великог потенцијала информација и естетског утицаја (од барока до савремених архитектонских и уметничких праваца), са локалним варирањем опште познатих стилских облика.

Панчево је својим положјем изложено утицајима које собом доноси Панонска равница, Дунав, утицај Београда. Док дух Панчева можемо препознати у:

- традицији и начину живота староседелача којих је све мање,
- индустријски дух, чији су носиоци велике петрохемијске индустрије која је обележила просторни и економски развој Панчева.
- досељеници који су у временским интервалима град прилагођавали себи и неосетно мењали идентитет Панчева.²

5. ИСТОРИЈА УМЕТНОСТИ

СТИЛСКО-ХРОНОЛОШКА ВАЛОРИЗАЦИЈА ОБЈЕКТА ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ЗА БЛОКОВЕ СТАДИОНА ДИНАМО-ЗОНА 2

У Ул. Лава Толстоја бр. 30 налази се спратна зграда некадашње Државне основне школе са забавиштем, данас ОШ "Ћура Јакшић". Сазидана је током 1912. године али је почела са радом септембра 1913. и до данас није променила намену. Спрат једноставне уличне фасаде одвојен је од приземља наглашеним венцем. Прозори приземља се завршавају плитким луком док су спратни равно завршени. Строга једноставност фасаде је разбијена декоративном кровном лантерном и нижим улазним деловима који имају елементе сецесије. Испред школе се налази бронзана биста Ћуре Јакшића, рад вајара Б. Јововића из 1975. године (слика 2). Објект је значајан је за проучавање развоја школства и школских објеката на територији Панчева које је почетком 20-тог века већ имало велики број школа и из тих разлога је било просветни центар. (слика 1)



Слика 1

² ДВА ГРАДА -Институт за архитектуру и урбанизам Србије и ЈП Дирекција за изградњу и уређење Панчева



Слика 2

Кућа у Ул. Лава Толстоја 4 - Улична фасада приземног објекта с почетка 20-тог века богато је декорисана флорално-геометријским стилским елементима мађарске сецесије која своју аутентичност ствара из комбинације архитектуре и примењене уметности. Удвојени пиластри карактеристичних капитета рашчлањују фасаду на три дела. Сложена декоративна атика на крову представља важан елеменат стила што доприноси репрезентативности објекта. (слика 3)



Слика 3



Слика 4



слика 5

Кућа у Улици Лава Толстоја 18 поседује плитку архитектонску пластику у варијанти мађарске сецесије у зони изнад улазних врата и у горњој зони уличне фасаде. И за ову кућу карактеристична је наглашена атика у зони крова.(слика 4,5). ...“

A1.1.3.12. Анализа природних услова и стања животне средине

У оквиру самог подручја Плана не постоји ниједна мерна станица за праћење квалитета животне средине. Међутим, у близини простора обухваћеног Планом се налазе чак два мерна места за праћење квалитета ваздуха: једно на почетку улице Цара Душана, у оквиру градског система за континуални мониторинг имисија (загађености ваздуха), и друго, на згради Завода за јавно здравље Панчево.

На основу резултата мерења, рађених 2008. године, на оба места, може се рећи да је ваздух био загађен само чађу и угљен моноксидом, и то у току зимских месеци. Узрок ове загађености лежи у коришћењу великог броја индивидуалних ложишта и неповољним метеоролошким приликама (температурне инверзије, тишине без ветра, брзина и смер ветра, појава магле и др).

С обзиром на то да је предметно подручје окружено врло прометним саобраћајницама, главном аутобуском станицом, такси станицом, паркинзима, и, на нешто већој удаљености, мерним местима за систематско праћење нивоа комуналне буке, за њега у потности важи генерална оцена нивоа буке у Панчеву, према којој је акустичко оптерећење, 2008. године, и дању и ноћу било прилично велико.

Ова оцена је дата на основу тумачења података мерења да је проценат прекорачења дозвољеног нивоа буке при мерењима дневних нивоа буке био 100%, а ноћних нивоа 99,5%!

Просечни дневни ниво буке је у Панчеву 2008. године износио 65 (65 – 66) dB, а просечни ноћни ниво буке 60 (58 – 61) dB. Имајући у виду да се дозвољени дневни ниво буке у нашој земљи за дан креће у интервалу од 50 до 65 dB, а за ноћ од 40 до 55 dB, може се закључити да су грађани Панчева нарочито ноћу угрожени буком. Још почетком овог миленијума је Завод за јавно здравље констатовао да Панчево по критеријумима ОЕЦД-а (55 – 65 dBA) спада у градове у сивој акустичној зони, где се могу очекивати учестале субјективне сметње грађана и ометање спавања.

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

Б1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ И НАМЕНА

Подела простора на целине

Подела простора у оквиру обухвата овог Плана извршена је према наслеђеним просторним целинама као деловима матрице постојећег градског ткива, односно према постојећим целинама које чине независне градске блокове, односно на просторну целину А и просторну целину Б.

- Просторна целина А

Просторна целина А је градски блок омеђен улицама М. Требињца на делу од ул. М. Обреновића до Ул. Ослобођења, затим део ул. Ослобођења од Ул. М. Требињца до ул. Л. Толстоја, део ул. Л. Толстоја од ул. Ослобођења до ул. П. Сегединца, цела ул. П. Сегединца (од Л. Толстоја до ул. М. Обреновића) и ул. М. Обреновића на делу од ул. П. Сегединца до ул. М. Требињца.

Овај градски блок је карактеристичан као посебна целина по томе што су поред постојећих и планираних стамбених објеката распоређених углавном по ободним деловима блока, на овом простору присутне у већој мери него у суседном блоку за који се израђује План и друге ванстамбене намене: пословање са становањем, комплекс спортских површина и објеката спортског клуба „Динамо“, комплекс објеката ПУ-а као и комплекс и објекат сновне школе „Ђура Јакшић“.

- Просторна целина Б

Просторна целина Б је градски блок омеђен следећим улицама: ул. П. Сегединца (цела улица), затим део ул. Л. Толстоја од ул. П. Сегединца до ул. Стеријине, цела Стеријина улица и део ул. М. Обреновића од Стеријине улице до ул. П. Сегединца.

Блок је карактеристичан као посебна просторна целина обзиром да представља јединствен градски блок у коме је у постојећем стању као и у Плану предвиђено становање као најзаступљенија намена.

Подела простора на зоне и подзоне

Осим поделе на две просторне целине (А и Б), Планом је извршена подела простора на посебне зоне и подзоне према најзаступљенијим наменама и посебним урбанистичким карактеристикама, које постоје у обе просторне целине:

1. Зона становања са подзонама становања 1. и 2.;
2. Зона пословања са становањем;
3. Зона основне школе „Ђура Јакшић“;

4. Зона објеката ПУ-а;
5. Зона специјалне намене – „сигурна кућа“;
6. Зона спортских терена и објеката – „Динамо“;
7. Зона дечијих игралишта;
8. Зона парцела објеката инфраструктуре.

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

Концепција уређења простора обухваћеног Планом заснива се превасходно на уважавању постојећег стања, односно на уважавању постојећих изграђених физичких структура различите намене, са циљем да се овај градски простор плански уреди на начин да се расположиво градско земљиште рационалније користи и обезбеде квалитетнији услови за живот и рад у овом делу града.

У складу са оваквим полазним ставом концепција уређења овог простора је да се постојећи градски блокови (просторне целине А и Б) у потпуности сачувају као типични градски блокови са објектима грађеним у низу на постојећим регулационо-грађевинским линијама и са постојећим наменама, а да се унутрашњи делови, односно језгра блокова која чине значајне просторне резерве трансформишу и уместо пољопривредног користе као грађевинско земљиште.

Типологија грађевинских целина односно зона и подзона у оквиру овог Плана дефинисана је пре свега планираном најзаступљенијом наменом у свакој од ових просторних целина.

У грађевинском смислу дефинисано је да сви објекти у свим планираним зонама који се налазе на ободима просторних целина буду грађени на постојећој регулационој линији, максималне спратности П+4, односно да сви стамбени објекти у унутрашњим деловима језгра блокова имају максималну спратност П+2+Потк.

Постојећи јавни објекти задржавају се на постојећим локацијама са повученим грађевинским линијама.

У стамбеној зони планирано је да доминантна функција буде становање, што не искључује могућност да се не могу планирати и пословни садржаји заједно са становањем или као посебни објекти. Ово се пре свега односи на 1. стамбену зону односно на објекте дуж улица М. Обреновића, М. Требиња и Л. Толстоја.

У оквиру планиране пословно стамбене зоне доминантна намена је пословање са могућим становањем у мањем обиму.

У свим осталим зонама планирано је да постојећи и планирани објекти буду са одговарајућом наменом која је дата овим Планом

Б1.1.2. Детаљна намена земљишта по целинама и зонама

У просторној целини А заступљене су следеће зоне:

- Зона становања са подзонама становања 1. и 2.;
- Пословно-стамбена зона;
- Зона спортских терена спортског клуба „Динамо“ Панчево;
- Зона објеката ПУ-а Панчево;
- Зона комплекса објекта „Сигурна кућа“;
- Зона основне школе „Ђура Јакшић“;
- Зона дечијих игралишта;
- Зона комплекса инфраструктурних објеката.

У просторној целини Б заступљене су следеће зоне:

- Зона становања са подзонама становања 1. и 2.;
- Зона дечијих игралишта;
- Зона комплекса инфраструктурних објеката.

1. Зона становања (Н.П.=124.000м²)

Зона комплекса становања заступљена је у обе просторне целине са укупном површином земљишта од 117.360м².

У просторној целини А, зона становања захвата простор од око 46.172м².

У просторној целини Б, зона становања захвата простор од око 77.828 м².

Планом предвиђено да се, у обе просторне целине, зона становања организује кроз две подзоне које се у складу са својим локацијским карактеристикама међусобно разликују и по правилима будуће градње.

- Подзона 1. становања у обе просторне целине (Н.П.=43.810м²)

Подзона 1. становања је простор коме припадају ободни објекти на деловима парцела које су на регулацији улица, односно у непосредном контакту са улицама Л.Толстоја и М. Обреновића у обе просторне целине.

У овој подзони је планирана градња нових објеката као и реконструкција и доградња постојећих до максималне спратности П+4 и то искључиво у оквиру зоне градње чија је дубина 18,00м мерено од постојећих регулационих линија блока према унутрашњим деловима парцеле.

Максимална толеранција зоне градње је + 10% ове дубине.

Препорука Плана је да се у овој стамбеној подзони, у приземним деловима постојећих и планираних објеката граде пословни простори из области терцијалних и кварталних делатности који су компатибилни са становањем (трговина, угоститељство, услужно занатство итд.).

Површина грађевинског земљишта Подзоне 1. Становања износи:

-	Просторна целина А:	22.716м ²
-	Просторна целина Б:	21.094м ²
Укупно :		43.810м ²

- Подзона 2. становања у обе просторне целине (Н.П.=80.190м²)

Подзона 2. становања је простор у залеђу Подзоне 1. становања и захвата углавном неизграђено грађевинско земљиште у оквиру језгра блокова. Овој подзони припадају и парцеле на регулацији дуж улица П. Сегединца и Стеријине улице.

У овој стамбеној подзони планирани су по претежној намени породични и вишепородични стамбени објекти максималне спратности П+2+поткровље.

Планом се предвиђа и могућност коришћења приземља или других делова објеката у пословни простор за функције пратећих садржаја становања из области терцијалних делатности компатибилних становању.

Површина грађевинског земљишта Подзоне 2. Становања износи:

-	Просторна целина А:	23.456м ²
-	Просторна целина Б:	56.734м ²
Укупно :		80.190м ²

2. Зона пословања са становањем (Н.П.=18.727м²)

Пословно-стамбена зона је простор у западном делу просторне целине А, у непосредном контакту са регулацијом улица Ослобођења и М.Требињца.

У овој зони планирано је да доминантна намена буде пословање а мањим делом становање. Планира се градња свих врста пословних објеката примерених локацији у централним деловима града, односно компатибилних функција становању (терцијалне и кварталне делатности).

У овој зони планирана је максимална спратност објеката П+4.

3. Зона објекта Полицијске управе Панчево ПУ-а (Н.П.=5.443м²)

Посебну зону чини комплекс и објекти ПУ-а која је Планом предвиђено да се задржи на садашњој локацији са постојећом наменом.

У овој зони није планирана изградња нових објеката али се Планом даје могућност надградње постојећег уличног објекта са гаражом за висину од две етажe, односно са коначном спратношћу од П+4.

4. Зона основне школе (Н.П.=6.719м²)

Комплекс основне школе „Ђура Јакшић“ планирано је да се као посебна зона задржи на садашњој локацији са постојећом наменом, односно изграђеним објектима и отвореним површинама школског дворишта.

Планирано је да школски објекат задржи постојећу спратност П+1.

За евентуалне потребе проширења школског простора Планом је предвиђена могућност доградње објекта као и све друге врсте грађевинских интервенција на постојећем школском објекту.

5. Зона спортских терена и објеката спортског клуба „Динамо“ (Н.П.=34.179м²)

У комплексу спортског клуба „Динамо“ Планом је предвиђено да се задрже сви постојећи објекти уз могућност њихове реконструкције и доградње до спратности П+4.

Планом је дата могућност градње нових објеката у функцији спорта до максималне спратности од П+4.

6. Зона специјалне намене („Сигурна кућа“) Н.П.=481м²)

Комплекс као посебна зона по намени је планиран за изградњу објекта из области социјалне заштите односно за потребе обезбеђења простора за градњу објекта „Сигурне куће“.

Планом је предвиђено да се објекат може градити са максималном спратношћу од П+4.

7. Зона дечијих игралишта (Н.П.=3.637м²)

У оквиру обе просторне целине планиране су површине за изградњу по једног дечијег игралишта намењеног пре свега деци предшколског узраста. Игралишта су планирана са свом пратећом опремом и мобилијаром у складу са својом наменом и просторним капацитетима парцела.

- Дечије игралиште у просторној целини А има површину од 1.549м²;
- Дечије игралиште у просторној целини Б има површину од 2.088м².

8. Зона парцела објеката инфраструктуре (Н.П.=588м²)

У оквиру обе просторне целине Планом су предвиђене парцеле као посебне зоне на којима ће се градити неопходни инфраструктурни објекти: трафо станице, мернорегулационе станице, телефонске централе итд.

- Парцела објеката инфраструктуре у просторној целини А има површину од 330м²;
- Парцела објеката инфраструктуре у просторној целини Б има површину од 260м².

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

Т1 Табела укупног биланса површина земљишта

РР.Б р.	Намена	површине јавне намене		површине остале намене		Укупно
		ха	%	ха	%	ха
1	Површине у регулацији јавних саобраћајница	9.8232	33,60	-	-	9.8232
2	Површине комплекса за јавне објекте					
	- О.Ш. „Ђ. Јакшић“	0.6719				
	- Полицијска управа	0.5443				
	- Соц. Уст. „Сиг. Кућа“	0.0481				
	- Спортски клуб „Динамо“	3.4178				
	- Дечија игралишта	0,3637				
	- Парцеле обј. инфраструктуре	0,0588				
	(Укупно 2)	5.1046	17,50			5.1046
4	Површине комплекса остале намене					
	- Зоне стамбенх објеката	-	-	12,4000		
	- Зоне стамбено-пословних објеката			1,8488		
	(Укупно 4)			14.2488	48,90	14.2488
	Укупна површина простора (1+2+4)	14.9278	51,10	14.2488	48,90	29,1766

Т2 Биланс паркинг места

		ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ					ПЛАНИРАНО СТАЊЕ				
		Објекти	Потр. ПМ	Остварено ПМ		Била нс ПМ	Планирана изградња	Потр. ПМ	Остварено ПМ		Била нс ПМ
		м²		Гараже	Отв.		м²		Гараже	Отв.	
У регулацији улица											
Површине за јавне намене	Школа							15	-	15	
	Спорт							250	-	50	
	ПУ							?	18	35	
Површине за остале намене	Станованье							400	-	600	
	Послованье							250	-	65	
Укупно								915	18	765	-132

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. Локације за јавне површине, садржаје и објекте

Б1.2.1.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

У оквиру граница Плана земљиште јавне намене чине углавном постојеће јавне функције и саджаји, односно : земљиште у коридору постојећих и планираних саобраћајница, земљиште на коме су изграђени објекти ПУ-а, Спортског клуба „Динамо“, комплекс основне школе „Ђ.Јакшић“, планирани комплекс за изградњу објекта „Сигурна кућа“, планиране површине за дечија игралишта као и посебне парцеле за изградњу комуналних инфраструктурних објеката.

Поред постојећих површина јавне намене које се задржавају, Планом је предвиђено уређење и изградња нових површина јавне намене, односно изградња нових блоковских саобраћајница, комплекс „Сигурне куће“, комплекси дечијих игралишта и посебни комплекси за изградњу комуналних инфраструктурних објеката.

У наредној табели дат је преглед просторних капацитета планираног грађевинског земљишта јавне намене у оквиру граница овог Плана.

Грађевинско земљиште јавне намене	Ха	а	м²	%
-површине у коридору саобраћајница (постојеће и планиране)	9	82	32	65,80
-комплекс ПУ-а (постојећи)	0	54	43	3,65
-комплекс спортског клуба „Динамо“ (постојећи)	3	41	78	22,90
-комплекс основне школе „Ђ.Јакшић“ (постојећи)	0	67	19	4,50
-комплекс посебне намене („сиг. кућа“) (планирани)	0	04	81	0,30
-дечија игралишта (планирана)	0	36	37	2,45
-површине за инфраструктурне објекте (планиране)	0	05	88	0,40
Грађ. земљ. јавне намене - укупно	14	92	78	100

Б1.2.1.2. Парцелација јавног земљишта и попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, 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 и то следећи бројеви:

- од 1 до 8 саобраћајнице,
- 9 - О.Ш. „Ђура Јакшић“,
- 10 - објект Полицијске управе Панчево
- од 7 до 9 зона заштитног зеленила,
- 11 - спортско-рекреативне површине,
- 12 и 13 - дечија игралишта,
- 14 - зона посебне намене,
- 15 - зона за објекте инфраструктуре
- од 16 до трафо станице
- од до телефонске централе и
- Н - МСАН.

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

Грађ. парц. број	Намена	Формира се од делова кат. парц. број
1.	саобраћајница	4485
2.	саобраћајница	4349, 4353, 4350
3.	саобраћајница	4353, 4487, 4490, 4492, 4494, 4495, 4498, 4450, 4486
4.	саобраћајница	4539, 4554, 4555, 4560, 4561, 4566/1,2, 4566/5, 4565, 4580, 4583, 4581, 4585/1,2
5.	саобраћајница	4554, 4555, 4560, 4561, 4566/2,3,4,5, 4580, 4581, 4585/1
6.	саобраћајница	4511, 4516, 4518, 4554, 4520, 4555, 4560, 4561, 4567/4, 4568/2, 4570, 4572, 4575/1,2, 4579/1,2, 4609, 4608/1
7.	саобраћајница	4585/1,2, 4608/1,2, 4586
8.	саобраћајница	4587, 4594/2
9.	школа	4504/1,2, 4502, 4504/2
10.	Објект ПУ-а	4484/2, 4461, 4462, 4460/2,4
11.	Спорт и рекреација	4459, 4484/1, 4485

12.	Дечије игралиште	4486
13.	Дечије игралиште	4581, 4585/1,2, 4586
14.	Посебна намена	4472/2
15.	Објекти инфраструктуре	4486
ТС1	Тrafo станица	4471
ТС2	Тrafo станица	4486
ТС3	Тrafo станица	4608/1
ТС4	Тrafo станица	4585/1,2
MSAN	Телефонска централа	4486
MPC	Мерно регулациона станица	4486

Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена

Планом је дата могућност трансформације планираних јавних намена у друге јавне намене у складу са законом предвиђеним могућностима и у складу са урбанистичким параметрима овог Плана.

Могућност и трансформација постојећих и планираних јавних површина Планом је предвиђена у следећим случајевима:

- Проширење коловоза;
- Проширење тротоара;
- Изградња бицикличких стаза посебно или у склопу тротоара (проширење);
- Поплочавање неусловних зелених површина са изградњом паркинга.

У оквиру регулације улица се не дозвољава изградња надземних инфраструктурних објеката чији габарити превазилазе максималну ширину трасе дате уличне инсталације као што су нпр. монтажне бетонске тrafo станице или ТТ централе већих димензија. Такође се не дозвољава изградња подземних инфраструктурних објеката (шахтова) чије димензије превазилазе максималну ширину трасе дате уличне инсталације. Изградња наведених надземних и подземних инфраструктурних објеката чији габарити могу угрозити трасе суседних уличних инсталација, се могу градити на деловима проширених уличних профила или у раскрсницама чије просторне могућности дозвољавају изградњу оваквих објеката. Изградњом наведених објеката се не сме угрозити како постојећа тако и планирана инфраструктура, саобраћајна сигнализација и прегледност раскрсница.

Градске уличне инсталације се могу водити само кроз јавно земљиште. За реконструкцију и изградњу нових уличних инсталација неопходно је обезбедити јавно земљиште дуж целе трасе експропријацијом парцеле или измештањем инсталације у јавно земљиште.

Прелазак са централизованих система комуналне инфраструктуре на локалне је могућ уз обавезну сагласност надлежног јавно комуналног предузећа. Није дозвољено спајање ова два система (централизовани-градски са локалним) али је дозвољено сепаратно коришћење оба.

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

Б1.2.3.1. Зона објеката Полицијске управе Панчево (Н.П. 5.443м²)

Б1.2.3.1.1. Опис зоне

Зона је као просторна целина формирана од градских парцела у време изградње објеката ПУ-а седамдесетих година.

Облик ове зоне је неправилан, прилагођен габаритима објеката ПУ-а.

Зона се непосредно граничи са јавним градским саобраћајницама, односно улицама М. Требињца и М. Обреновића.

У овој зони планирано је да се задрже постојећи објекти ПУ-а.

Планом је предвиђена могућност надградње постојећих објеката до спратности П+4.

Б1.2.3.1.2. Врста и намена објеката у зони

У овој зони може се вршити само надзиђивање постојећих објеката до прописане спратности за проширивање просторних капацитета исте намене.

У овој зони забрањена је изградња свих других врста објеката чија намена није у вези са постојећом наменом.

Б1.2.3.1.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом се даје могућност коришћења ових објеката и за друге врсте јавних функција у складу са законом дозвољеним могућностима и у складу са осталим параметрима овог Плана.

Б1.2.3.1.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

Б1.2.3.1.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Планом је предвиђено да се постојећа парцелала задржи у целости без могућности парцелације али се даје могућност исправке граница парцеле.

Б1.2.3.1.4.2. Услови за величину парцела

Планом је предвиђено да се задржи постојећи облик и величина парцеле.

Б1.2.3.1.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Б1.2.3.1.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији

Планом се задржавају постојеће спољне грађевинске линије према регулацији.

Б1.2.3.1.5.2. Положај према границама суседних парцела

Планом се задржавају постојеће удаљености објеката од граница суседних парцела.

Б1.2.3.1.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Планом није предвиђено упуштање делова објекта у површине друге јавне намене.

Б1.2.3.1.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости : 80% (сви објекти на парцели).

Б1.2.3.1.7. Вертикална регулација

а) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- Могућа надградња уличног објекта до П+4.
- Максимална висина венца није дефинисана обзиром да ће се евентуална надградња вршити на објекту који није у непосредном физичком контакту са околним објектима (слободностојећи објекат).

б) Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б1.2.3.1.8. Правила и услови за друге објекте на парцели

Могућа је изградња и других објеката исте намене, односно помоћних и пратећих објеката уз уважавање урбанистичких параметара из овог Плана.

Б1.2.3.1.9. Правила и услови за замену постојећих објеката

Планом није предвиђена могућност замене постојећих објеката обзиром да су објекти релативно нови.

Б1.2.3.1.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима дозвољена је доградња, надзиђивање спратних етажа до спратности од П+3+Потк. (или повучена етажа), реконструкција, адаптација и санација.

Б1.2.3.1.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

а) Обликовање завршне етаже и крова

Завршна етажа будуће евентуалне надградње је 4. спрат са таванским простором. Кров може бити изведен стандардног (коси) или савременог облика. Кровни покривач може бити стандардан бибер цреп или друга врста савременог покривача.

б) Примена завршних материјала и боја

Завршни материјали и боја дограђених или надграђених делова објеката морају бити од савремених грађевинских материјала усаглашених са традиционалним градским окружењем.

Б1.2.3.1.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Слободне зелене површине морају бити хортикултурно уређене. Минимална зелена површина 20% од површине парцеле.

Б1.2.3.1.13. Услови за пешачке и колске приступе

Пешачке приступе извести у ширини од 1,5-5,0м, у принципу управно на постојећи тротоар и коловоз пута. Колске приступе за објекте Полицијске управе (до постојећих паркинг површина) при реконструкцији или доградњи извести у ширини од 5,0м.

Б1.2.3.1.14. Паркирање на парцели

Потребе стационарног саобраћаја тничких и службених аутомобила одредиће се на основу важећих норматива и критеријума:

- управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине,

Потребан број паркинг места обезбедиће се на сопственој парцели путем паркинг простора, гаражних места у објектима и сл.

Б1.2.3.1.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

ВОДОВОД

- Прикључење објеката на уличну мрежу насељског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

КАНАЛИЗАЦИЈА

- Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би исштена вода била друге категорије, то јест задовољила потребан критеријум за исштање у градску атмосферску канализацију .
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
- Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
- Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив сстио 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 МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево .

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

Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

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

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

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.

ЈП Дирекција за изградњу и уређење Панчева

Сектор за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање

- 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 трасе, 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, а све према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Панчево.

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објект или у јавној површини, одговарајућег капацитета,

- каблови се завршавају у VVD кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица,

- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев Ø 50мм; телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности, објект за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни т ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

КДС мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.

КДС мрежа ће се у потности градити подземно;

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

- Новопланиране пословне, мешовите, **објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом** изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу:
 - изградње централних **гасних котларница, или**
 - гасификације објекта 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.
- Омогућити коришћење **природног гаса, као основног горива**, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране. 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, загревање објекта 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.

- **Капацитете термомашинских инсталација** - нових гасовода и топловода, димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Сваки објект 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 ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну **мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет** - МРС (у зависности од капацитета).
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- У циљу **рационалне потрошње и уштеде енергије** у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном.
- Код постојећих објекта када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење **енергетске санација фасаде или крова**, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Сви елементи и опрема предметних **инсталација**, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити **одговарајућег квалитета**, морају бити **атестирани** у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из **области заштите животне средине**.
- **Прикључење објекта** изводити најкраћим путем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ.
- **Придржавати** се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност **фазне реализације комплетне термоенергетске** инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја.

Б1.2.3.1.16. Правила и услови за евакуацију отпада

Подлога прилазног пута за одношење комуналног отпада возилима надлежног ЈКП-а мора да буде тврда и проходна у свим метеоролошким условима; минимална ширина овог пута треба да износи 3 m. За пословни простор површине између 1000 и 3000 m² нужно је обезбедити контејнер од 1,1 m³, односно одговарајући сет контејнера (за селективно одлагање комуналног отпада), а за стамбене зграде идентичан контејнер (тј. сет контејнера) за сваких шест станова. Контејнере треба поставити на тврду подлогу, делимично опасану заштитном живом зеленом или дрвеном оградом, како би се спречило неконтролисано разношење отпада; микро локација са контејнерима треба да буде приступачна, са једне или две стране, ради њиховог једноставног и лаког пражњење. Уколико је контејнер смештен у дворишту зграде, најмања висина пролаза треба да буде 3,5 m, а ширина 3 m.

Улагачи у стамбене, спортске, пословне и друге објекте су дужни да, приликом израде пројектне документације, са стручном службом ЈКП Хигијене прецизно одреде место за контејнере.

Б1.2.3.1.17. Ограђивање грађевинске парцеле

Ограда мора бити од савремених грађевинских материјала максималне висине до 2,0m.

Б1.2.3.1.18. Услови и могућности фазне реализације

Фазност реализације дата је као могућност уз услов да се са сваком окончаном фазом изградње остварује јединствена функционална и архитектонска целовитост објекта.

Б1.2.3.2. Зона основне школе „Ђура Јакшић“ (Н.П. 6.719м²)

Б1.2.3.2.1. Опис зоне

Зона је као просторна целина формирана крајем 19. века за потребе изградње школског објекта који је сада основна школа „Ђура Јакшић“.

Највећи део ове зоне чини отворени простор школског дворишта.

Облик ове зоне је правилан, прилагођен потребама школе.

Зона се непосредно граничи са јавним градским саобраћајницама, односно улицама Лава толстоја и Пере Сегединца.

У овој зони планирано је да се задржи постојећи школски објекат.

Б1.2.3.2.2. Врста и намена објеката у зони

Планом је предвиђено да се постојећи школски објекат задржи са постојећом наменом.

За евентуалне потребе проширења школског простора Планом је предвиђена могућност доградње школског објекта до макс. 30% површине његовог постојећег габарита.

У овој зони забрањена је изградња других врста објеката који нису у функцији основног образовања деце.

Б1.2.3.2.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом је предвиђена могућност и другачијег коришћења објеката у овој зони у складу са законски дозвољеним могућностима и у складу са осталим параметрима овог Плана.

Б1.2.3.2.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

Б1.2.3.2.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Планом је предвиђено да се постојећа парцелала задржи у целости без могућности парцелације али се даје могућност исправке граница парцеле.

Б1.2.3.2.4.2. Услови за величину парцела

Планом је предвиђено да се задржи постојећи облик и величина парцеле.

Б1.2.3.2.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Б1.2.3.2.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији

Планом се задржавају постојеће спољне грађевинске линије према регулацији.

Б1.2.3.2.5.2. Положај према границама суседних парцела

Планом се задржавају постојеће удаљености објеката од граница суседних парцела.

Б1.2.3.2.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Планом није предвиђено упуштање делова објекта у површине друге јавне намене.

Б1.2.3.2.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости : 50%.

Б1.2.3.2.7. Вертикална регулација

а) Највећа дозвољена спратност или висина објекта

Планом се задржава постојећа спратност (П+1) и постојећа висина објекта.

б) Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б1.2.3.2.8. Правила и услови за друге објекте на парцели

Планом је предвиђена могућност доградње основног објекта школе за потребе проширења капацитета школског простора као и могућност дизградње помоћних објеката у функцији школског објекта.

Б1.2.3.2.9. Правила и услови за замену постојећих објеката

Планом није предвиђена могућност замене постојећег школског објекта обзиром да је објекат од изузетне архитектонске вредности и тренутно је у поступку заштите.

Б1.2.3.2.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Све евентуалне грађевинске интервенције на школском објекту могу бити извршене уз услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Б1.2.3.2.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

с) Обликовање завршне етаже и крова

Планом није предвиђена изградња посебне завршне етаже већ се даје могућност евентуалне адаптације постојећег тавана за потребе школског простора.

Кровни покривач мора бити класичан бибер цреп.

д) Примена завршних материјала и боја

Завршни материјали и боја објекта морају бити усаглашени са условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Б1.2.3.2.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Минимална зелена површина 20% од површине парцеле.

Б1.2.3.2.13. Услови за пешачке и колске приступе

Пешачке приступе до школе извести у ширини од 2,0-5,0м, у принципу управно на постојећи тротоар и коловоз улице Лава Толстоја. Колски приступ за објекат школе (за улазак у школско двориште) при реконструкцији или доградњи извести у ширини од 5,0м.

Б1.2.3.2.14. Паркирање на парцели

Потребе стационарног саобраћаја путничких (службених) аутомобила одређена је на основу важећег норматива и критеријума: 1п.м. / 1 учионицу

Потребан број паркинг места обезбедиће се на јавном паркингу у ул. Л. Толстоја.

Б1.2.3.2.15. Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.15.**

Б1.2.3.2.16. Правила и услови за евакуацију отпада

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.16.**

Б1.2.3.2.17. Ограђивање грађевинске парцеле

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.17.**

Б1.2.3.2.18. Услови и могућности фазне реализације

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.18.**

Б1.2.3.3. Зона спортског клуба „Динамо“ Панчево (Н.П.34.178м²)

Б1.2.3.3.1. Опис зоне

Зона је као просторна целина формирана је 50-тих година прошлог века за потребе изградње спортских терена и објекта градског спортског клуба „Динамо“ Панчево.

Највећи део ове зоне чини отворени спортски терени, односно главни и помоћни фудбалски терени.

Облик ове зоне је неправилан, прилагођен потребама спортских терена и пратећих објеката.

Главни приступ овој зони је из правца улице М. Требињца преко пешачког платоа мини тржног центра.

Планом је предвиђена могућност непосредног приступа овој зони са задње стране из улице Пере Сегединца.

У овој зони планирано је да се задрже сви постојећи спортски објекти и терени.

Б1.2.3.3.2. Врста и намена објеката у зони

У овој зони могу се градити искључиво спортски објекти.

Планом је предвиђена могућност дограђивања и надзиђивања објеката у случају потребе за спортским простором.

У овој зони забрањена је изградња свих других врста објеката које нису из области спорта.

Б1.2.3.3.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом није предвиђена могућност другачијег коришћења објеката у овој зони осим коришћења за потребе спорта.

Б1.2.3.3.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

Б1.2.3.3.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Планом је предвиђено да се постојећа парцелала задржи у целости као јединствена функционална целина, али се даје могућност исправке граница парцеле.

Б1.2.3.3.4.2. Услови за величину парцела

Планом је предвиђено да се задржи постојећи облик и величина парцеле.

Б1.2.3.3.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Б1.2.3.3.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији

Планом се задржавају постојеће грађевинске линије према регулацији.

Б1.2.3.3.5.2. Положај према границама суседних парцела

Планом се задржавају постојеће удаљености објекта од граница суседних парцела.

Б1.2.3.3.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Планом није предвиђено упуштање делова објекта у површине друге јавне намене.

Б1.2.3.3.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

- Максимални индекс заузетости : 5%

Б1.2.3.3.7. Вертикална регулација

а) Највећа дозвољена спратност или висина објекта

- Максимална спратност објекта: П+4.
- Висина венца објекта: макс.16,20м

б) Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б1.2.3.3.8. Правила и услови за друге објекте на парцели

Планом се даје могућност доградње постојећих и изградње других – помоћних објекта на парцели у функцији намене спорта и рекреације.

Б1.2.3.3.9. Правила и услови за замену постојећих објекта

Планом се даје могућност замене постојећих спортских објекта и изградња нових у складу са урбанистичким параметрима овог Плана..

Б1.2.3.3.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Планом се даје могућност извођења свих врста грађевинских интервенција на постојећим објектима уз поштовање осталих урбанистичких параметара.

Б1.2.3.3.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

а) Обликовање завршне етаже и крова

Завршна етажа будуће евентуалне надградње је 4. спрат са таванским простором.
Кров може бити изведен стандардног (коси) или савременог облика.
Кровни покривач може бити стандардан бибер цреп или друга врста савременог покривача.

б) Примена завршних материјала и боја

Завршни материјали и боја дограђених или надграђених делова објекта морају бити од савремених грађевинских материјала усаглашених са традиционалним градским окружењем.

Завршни материјали и боја објекта морају бити усаглашени са условима Завода за заштиту споменика културе у Пнчеву.

Б1.2.3.3.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Највећи део комплекса су уређени травнати спортски терени тако да параметар минималне уређене зелене површине није од значаја.

Б1.2.3.3.13. Услови за пешачке и колске приступе

Пешачке приступе извести у ширини од 1,5-5,0м, у принципу управно на постојеће тротоаре и коловоз јавног пута. Колске приступе за спортске објекте Динама извести у ширини од 5,0-6,0м.

Б1.2.3.3.14. Паркирање на парцели

Потребе стационарног саобраћаја тличких (службених) аутомобила одређена је на основу важећег норматива и критеријума: 1п.м./ 8 гледалаца.

Потребан број паркинг места обезбедиће се на ободним јавним површинама у оквиру јавних градских паркинга.

Б1.2.3.3.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Важе исти услови као у поглављу Б1.2.3.1.15.

Б1.2.3.3.16. Правила и услови за евакуацију отпада

Важе исти услови као у поглављу Б1.2.3.1.16.

Б1.2.3.3.17. Ограђивање грађевинске парцеле

Важе исти услови као у поглављу Б1.2.3.1.17.

Б1.2.3.3.18. Услови и могућности фазне реализације

Важе исти услови као у поглављу Б1.2.3.1.18.

Б1.2.3.4. Зона објекта социјалне заштите - „Сигурна кућа“ (Н.П. 481м²)

Б1.2.3.4.1. Опис зоне

Зона је формирана као посебна функционална целина.

Облик ове зоне је правилан, прилагођен потребама планиране изградње објекта социјалне заштите - „Сигурна кућа“.

Прилаз овој зони планиран је колско-пешачким приступом из правца улице М. Обреновића преко суседне парцеле која се граничи са овом улицом.

Б1.2.3.4.2. Врста и намена објеката у зони

У овој зони планирано је да се гради искључиво објекат „Сигурне куће“.

У овој зони забрањена је изградња других врста објеката које нису из области социјалне заштите.

Б1.2.3.4.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом се предвиђа могућност другачијег коришћења објеката у овој зони за потребе социјалне заштите у складу са законским могућностима и осталим параметрима овог Плана.

Б1.2.3.4.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

Б1.2.3.4.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Планом је предвиђено да се постојећа парцела задржи у целости без могућности парцелације али се даје могућност исправке граница парцеле.

План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву

Б1.2.3.4.4.2. Услови за величину парцела

Планом је предвиђено да се задржи постојећи облик и величина парцеле.

Б1.2.3.4.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Б1.2.3.4.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији

Планом је предвиђено да грађевинске линије буду удаљене од регулационих линија парцеле, односно од граница парцеле за мин. 3,0м.

Б1.2.3.4.5.2. Положај према границама суседних парцела

Објект је планиран као слободностојећи са минималним удаљењем од граница суседних парцела од 3,0м.

Б1.2.3.4.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Планом није предвиђено упуштање делова објекта ван граница регулације парцеле.

Б1.2.3.4.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

- **Максимални индекс заузетости** : макс. - 80%

Б1.2.3.4.7. Вертикална регулација

а) Највећа дозвољена спратност или висина објекта

- Максимална спратност објекта: П+4.
- Висина венца објекта: макс.16,0м

б) Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б1.2.3.4.8. Правила и услови за друге објекте на парцели

Планом се даје могућност изградње других – помоћних објекта на парцели уз уважавање осталих параметара овог Плана.

Б1.2.3.4.9. Правила и услови за замену постојећих објекта

На парцели не постоје објекти.

Б1.2.3.4.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На парцели не постоје објекти.

Б1.2.3.4.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објекта

е) Обликовање завршне етаже и крова

Завршна етажа је 4. спрат са таванским простором.

Кров може бити изведен стандардног (коси) или савременог облика.

Кровни покривач може бити стандардан бибер цреп или друга врста савременог покривача.

ф) **Примена завршних материјала и боја**

Завршни материјали и боја дограђених или надграђених делова објеката морају бити од савремених грађевинских материјала усаглашених са традиционалним градским окружењем.

Б1.2.3.4.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Минимална зелена површина 20% од површине парцеле.

Б1.2.3.4.13. Услови за пешачке и колске приступе

Пешачке приступе у ул. Милоша Обреновића извести у ширини од 1,5-3,0м, у принципу управно на постојеће тротоаре и коловоз улице Милоша Обреновића. Колски приступ за објекат „Сигурне куће“ извести у ширини од 3,5-5,0м.

Б1.2.3.4.14. Паркирање на парцели

Потребе стационарног саобраћаја путничких (службених) аутомобила не могу се решавати у оквиру парцеле ове зоне, већ ће се решавати у оквиру јавног паркинга у ул. М. Обреновића.

Б1.2.3.4.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.15.**

Б1.2.3.4.16. Правила и услови за евакуацију отпада

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.16.**

Б1.2.3.4.17. Ограђивање грађевинске парцеле

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.17.**

Б1.2.3.4.18. Услови и могућности фазне реализације

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.18.**

Б1.2.3.5. Зона дечијих игралишта (Н.П. 3.637М²)

Б1.2.3.5.1. Опис зоне

Планом је предвиђен простор као посебна зона за потребе организовања дечијих игралишта. Зона дечијих игралишта планирана је у обе просторне целине обухваћене овим Планом.

Дечија игралишта планирана су за игру предшколске и школске деце нижих разреда.

Ова зона планирана је углавном као слободна травната површина, партерно уређена у складу са одговарајућим мобилијаром намењеним дечијој игри.

Облик ове зоне је правилан у обе просторне целине, прилагођен просторним могућностима грађевинског земљишта у језгру блокова.

У обе просторне целине зоне дечијих игралишта се непосредно граниче са планираним јавним саобраћајницама.

Б1.2.3.5.2. Врста и намена објеката у зони

У овој зони могу се градити једино објекти дечијег мобилијара намењеног дечијој игри и пратећег урбаног мобилијара (клубе и сеници).

У овој зони забрањена је изградња свих других врста објеката.

Б1.2.3.5.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом није предвиђена могућност другачијег коришћења објеката у овој зони осим коришћења са планираном наменом.

Б1.2.3.5.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

Б1.2.3.5.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Планом је предвиђено да се постојећа парцела задржи у целости без могућности парцелације али се даје могућност исправке граница парцеле.

Б1.2.3.5.4.2. Услови за величину парцела

Планом није предвиђено да се мења планирани облик и величина парцеле предвиђене за дечија игралишта.

Б1.2.3.5.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Б1.2.3.5.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији

На овој локацији не планирају се архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.5.2. Положај према границама суседних парцела

На овој локацији не планирају се архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

На овој локацији не планирају се архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

На овој локацији не планирају се архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.7. Вертикална регулација

а) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

На овој локацији не планирају се архитектонски објекти.

б) Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б1.2.3.5.8. Правила и услови за друге објекте на парцели

На овој локацији не планирају се архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.9. Правила и услови за замену постојећих објеката

На овој локацији не постоје архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На овој локацији не постоје архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

На овој локацији не планирају се архитектонски објекти.

Б1.2.3.5.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Комплетан простор ове зоне мора бити озелењен у складу са пројектом уређења дечијих игралишта.

Б1.2.3.5.13. Услови за пешачке и колске приступе

Колски и пешачки приступ парцелама ове зоне планиран је непосредно са ободних планираних саобраћајних површина.

Б1.2.3.5.14. Паркирање на парцели

У овој зони у обе просторне целине није планирано паркирање путничких аутомобила.

Б1.2.3.5.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.15.** који се односе на инсталације електроенергетике, водовода и канализације.

Б1.2.3.5.16. Правила и услови за евакуацију отпада

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.16.**

Б1.2.3.5.17. Ограђивање грађевинске парцеле

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.17.**

Б1.2.3.5.18. Услови и могућности фазне реализације

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.18.**

Б1.2.3.6. Зона инфраструктурних објеката (Н.П. 588м²)

Б1.2.3.6.1. Опис зоне

Планом је предвиђено да се у обе просторне целине обезбеде одговарајуће површине грађевинског земљишта јавне намене за потребе изградње неопходних објеката инфраструктуре.

Обе зоне инфраструктурних објеката имају планиран непосредан приступ са јавних саобраћајних површина.

Б1.2.3.6.2. Врста и намена објеката у зони

У овој зони могу се градити једино инфраструктурни објекти.

Осим објеката инфраструктуре у овој зони забрањена је изградња других врста објеката.

Б1.2.3.6.3. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Планом није предвиђена могућност другачијег коришћења ове зоне осим коришћења за изградњу инфраструктурних објеката.

Б1.2.3.6.4. Услови за формирање парцела за објекте јавне намене са елементима за обележавање

Б1.2.3.6.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

У обе просторне целине Планом су дефинисане облик и величина парцела које припадају зони за изградњу инфраструктурних објеката.

Б1.2.3.6.4.2. Услови за величину парцела

Комунални инфраструктурни објекти планирано је да се граде на посебним парцелама у оквиру сваке просторне целине како је то приказано на графичком прилогу

Електроенергетска инфраструктура

За трансформаторске станице типа 2х630 KVA потребан простор минималне површине 35,75м², правоугаоног облика минималних димензија 6,5мх5,5м, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране,

За трансформаторске станице типа 1х630 KVA потребан простор минималне површине 22 м², правоугаоног облика минималних димензија 4 мх5,5м, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, а планирана површина комплекса за трансформаторску станицу износи око 7х9м, при чему за све трафо станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

Телекомуникациона инфраструктура

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 20-25м², а висине 260-280)м, а за јавну површину простор је 5х5м;
- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни пут ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС мрежа и објекти

КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Б1.2.3.6.5. Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Б1.2.3.6.5.1. Спољна грађевинска линија према регулацији

У складу са прописима за сваку врсту инфраструктурног објекта.

Б1.2.3.6.5.2. Положај према границама суседних парцела

У складу са прописима за сваку врсту инфраструктурног објекта.

Б1.2.3.6.5.3. Упуштање делова објекта у другу површину јавне намене

Није дозвољено упуштање делова инфраструктурних објекта у другу површину јавне намене.

Б1.2.3.6.6. Параметри за ниво грађевинске парцеле

У овој зони не планирају се архитектонски објекти тако да ови параметри нису релевантни.

Б1.2.3.6.7. Вертикална регулација

а) Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- У складу са техничко-технолошким капацитетима сваке врсте објеката понаособ.

б) Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б1.2.3.6.8. Правила и услови за друге објекте на парцели

У овој зони могуће је градити искључиво инфраструктурне објекте.

Б1.2.3.6.9. Правила и услови за замену постојећих објеката

На овој локацији не постоје објекти.

Б1.2.3.6.10. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На овој локацији не постоје објекти.

Б1.2.3.6.11. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Архитектонско и естетско обликовање инфраструктурних објеката извести у складу са прописима и стандардима који регулишу ову област.

Б1.2.3.6.12. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Комплетан простор ове зоне мора бити озелењен у складу са пројектом уређења за сваку врсту објекта понаособ.

Б1.2.3.6.13. Услови за пешачке и колске приступе

Колски и пешачки приступи парцелама инфраструктурних објектата планирани су непосредно са ободних, планираних саобраћајних површина.

Б1.2.3.6.14. Паркирање на парцели

Није планирано посебно паркирање сервисних возила.

Б1.2.3.6.15. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

Инфраструктурне објекте повезати са одговарајућим градским инфраструктурним инсталацијама на начин и под условима надлежних комуналних предузећа.

Б1.2.3.6.16. Правила и услови за евакуацију отпада

Важе исти услови као у поглављу **Б1.2.3.1.16.**

Б1.2.3.6.17. Ограђивање грађевинске парцеле

Ограда мора бити у складу са прописима који регулишу ову област.

Б1.2.3.6.18. Услови и могућности фазне реализације

Фазност реализације дата је као могућност уз услов да се са сваком окончаном фазом изградње остварује заокружена функционалност сваке врсте објеката понаособ.

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

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

Б1.2.4.1.1 Улична мрежа/ранг саобраћајница

Саобраћајна мрежа у оквиру ПДР-а „Градски стадион“ у Панчеву прилагођена је просторним, теренским и геоморфолошким условима.

За задовољење саобраћајних потреба овог дела града, планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система овог дела града. Уједно планирана саобраћајна мрежа обезбеђује уз оптималне трајекторије и времена путовања остварења веза у насељу и насеља са микро и макро простором.

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то, на примарне (главне и сабирне) и стамбене саобраћајнице. У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су и интегрисане саобраћајнице тј. пешачко – колске саобраћајнице.

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница – одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем најважнију улогу и значај имају главне градске саобраћајнице (Милоша Обреновића, део ул. Милоша Требињца, Ослобођења) којима се одвија највећи обим саобраћаја. Трасе и правци пружања главних насељских саобраћајница тангирају простор у оквиру Плана 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.

У главним градским саобраћајницама (Милоша Обреновића, Милоша Требињца, Ослобођења и Лава Толстоја) планирани су посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај док су у стамбеним саобраћајницама планиране (пored коловоза) пешачке стазе а за потребе бициклистичког саобраћаја користиће се коловози.

Б1.2.4.1.2. Јавни градски саобраћај

Јавни превоз путника у наредном периоду планиран је да се врши средствима друмског тј. аутобуског саобраћаја. Главни носилац активности у овом послу и даље ће бити АТП Панчево из Панчева.

Основни правци путовања становника овог дела насеља 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 потребно је повећати број дневних полазака и рационалнија – економичнија средства јавног превоза (базирати се на соло возила).

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга постојећа (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.

Постојећа аутобуска стајалишта која је потребно изградити и опремити су у ул. Лава Толстоја док су у ул. Милоша Обреновића постојећа аутобуска стајалишта изведена са просторним нишама и приступним стазама.

Б1.2.4.1.3. Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

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 6,5 (6,0)м, а за саобраћајнице нижег реда су 5,0 (3,5)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 намењене 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 (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. Лава Толстоја ће се изградити – реконструисати и опремити са просторним нишама у складу са важећим правилником.

Паркинг простори су у главним насељским саобраћајницама углавном изграђени, док се у појединим стамбеним саобраћајницама у оквиру расположивих просторних могућности могу градити паркинг простори за стационарни саобраћај путничких аутомобила. У зависности од расположивих просторних могућности предвиђени 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 принципи се надвисују максимално за 5-7cm и усклађују са 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.

Планиране саобраћајне површине за део насеља третираног Планом према предложеној категоризацији саобраћајне мреже имаће ранг стамбених улица. Регулационе ширине планираних стамбених саобраћајница су од 12,0м – 15,5м ширине осим саобраћајнице из ул. Стеријине чија је регулациона ширина 7,0м и интегрисане саобраћајнице рег. ширине 6,0м. Од саобраћајних капацитета у овим саобраћајницама планирани су коловози ширине 5,0 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 попречне 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 стамбених 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 стамбених саобраћајница од 12,0-15,5м. Трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака и темена. За ове саобраћајнице планирани су следећи саобраћајни капацитети: 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 спуштене – 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.

Б1.2.4.1.4. Услови за постојеће саобраћајне површине

Реконструкција и доградња постојећих коловоза у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове прошириће се и то: за главне насељске саобраћајнице ширине на 7,0м, за сабирне 6,0м а за стамбене на 5,0м. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

Реконструкцијом постојећих саобраћајница поред коловоза потребно је обезбедити двостране пешачке стазе (изузетак су колско – пешачке улице и колски приступи) минималне ширине 1,5м.

Постојећа аутобука стајалишта у ул. Лава Толстоја ће се изградити – реконструисати и опремити са просторним нишама у складу са важећим правилником.

Паркинг простори су у главним насељским саобраћајницама, за третиране блокове, углавном изграђени при чему се при њиховој реконструкцији и доградњи исти морају пројектовати стандардних габарита 2,5х5,0м и они ће се непосредно ослањати тј. повезати на уличне коловозе. У зависности од расположивих просторних могућности, остале паркинг површине реконструисати или доградити као паркинг просторе за управно, косо или ивично (подужно) паркирање стандардних габарита за паркинг места.

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 5-7cm и усклађују са пројектованим подужним и попречним падовима.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. реконструкцијом извршити упуштање – обрабање ивичњака, 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.

Б1.2.4.1.5. Услови за планиране саобраћајне површине

Коловози планираних саобраћајница које су углавном стамбене биће ширине 5,0м док изузетак чине интегрисане саобраћајнице код којих је ширина коловоза 3,5м а намењени су за доминантна пешачка кретања са могућношћу колског приступа. Димензионисање носивости коловозних конструкција вршиће се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

У стамбеним саобраћајницама поред коловоза потребно је обезбедити двостране – минимум једностране пешачке стазе (изузетак су колско – пешачке улице и колски приступи). Трасе пешачких стаза у саобраћајницама су у принципу паралелне са уличним коловозима и изводиће се у ширини од мин. 1,5м. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Планирана аутобуска стајалишта ће се градити и опремити са просторним нишама у складу са важећим правилником.

У зависности од расположивих просторних могућности у планираним стамбеним саобраћајницама предвиђени 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 јавног осветљења (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.).

У оквиру регулација планираних 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 не смеју ометати прегледност саобраћаја и утицати на безбедност саобраћаја.

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

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

Б1.2.4.1.6. 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, 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 (приступи до јавних објеката и сл.), бициклистичке стазе су мин. 1,6м, 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. Лава Толстоја 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.

Б1.2.4.1.7. 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 тевима („Сл. гласник РС“ број 101/05 и 123/07).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу – категорији та – 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 ливеног 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 та 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 бициклистичке стазе, платои, тргови и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (ливен бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.).

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

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце 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.

Б1.2.4.2. Зелене површине

Да би озелењавање овог дела града Панчева, дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока тем израде пројеката за поједине делове зеленила у оквиру објеката друге намене пот дечијег игралишта или пословних објеката, 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 тевима ("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).

Б1.2.4.2.1. Јавно зеленило у регулацији улица

У оквиру постојећих саобраћајних површина линеарно зеленило може да буде само реконструисано са заменом оболелих или оштећених стабала и подсађивањем на местима на којима је уклоњена висока вегетација. Обзиром да су ово површине у мањој мери слабо одржаване и потребне су мере за њихову ревитализацију. У постојећим саобраћајницама дрвореди ће се реконструисати и поњавати, док ће се у оквиру зони пословања са становањем формирати нове зелене површине са акцентованом заштитном улогом.

Планиране саобраћајне површине би требало да имају у својим профилима тракасто зеленило са обе стране коловоза. У њима би требало да се комбинују висока и жбунаста вегетација ради постизања већег заштитног ефекта. Унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

Приликом подизања дрвореда мора се водити рачуна о удаљености трасе дрвореда од инфраструктурних инсталација у уличном профилу. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација, али се у изнмним ситуацијама дозвољава постављање на мин 0,80м и то само у профилима који су оптерећени инфраструктурним инсталацијама.

Све унете саднице морају бити од врсте у постојећем дрвореду, 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.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава, отпорном на гажење. У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

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

Б1.2.4.2.2. Друге јавне зелене површине

Зеленило у оквиру дечијег игралишта треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употнити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао. Од укупне површине минимално 40% површине мора бити под зеленилом или 835,20м² у блоку Б.

Зеленило у оквиру ПУ-а има површину од 707,00м², то је постојећа зелена површина и на њој се спроводе само мере текућег одржавања исте. у наредном периоду се може вршити и тотална реконструкција у зависности од потребе и економских могућности.

Зелене површине у окружењу школе су минималне, има их мање од 1.000 м² и имају првенствено заштитну улогу јер су на делу између објекта школе и саобраћајница. Не постоје могућности за повећање зелене површине, а може се вршити једино њена реконструкција.

И на крају, у оквиру овог Плана је још и зелена површина у оквиру комплекса посебне намене и оно мора да износи мин.20% од укупне површине.

Приликом формирања-реконструкције зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

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, отпорном на гажење. У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

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

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Планом хидротехничке инфраструктуре обухваћени су објекти и мреже водовода, фекалне и атмосферске канализације. Планирано је инфраструктурно опремање подручја обухваћеног планом неопходно за његово функционисање са уклапањем у примарне системе градске мреже водовода и канализације.

Б1.2.4.3.1. Водоводна мрежа и објекти

У ободним улицама Милоша Обреновића и Лава Толстоја планом су предвиђене поред постојећих и нове трасе како би се обезбедила мрежа градског водовода са обе стране улице (саобраћајнице). У осталим улицама Милоша Требињца, Пере Сегединца и Стеријиној се задржавају постојеће трасе водовода. Комплетна будућа водоводна мрежа неће бити у потности повезана у прстен. На крају слепих кракова (слепе улице) поставити обавезно улични хидрант ради испирања мреже. У новопланираним улицама унутар блокова, трасе водовода, водити у зеленој површини.

Постојеће и будуће трасе су дефинисане на графичком прилогу (синхрон план инсталација). Ово су оријентационе трасе које се у фази пројектовања и извођења могу минимално (1,0м – 1,5м) кориговати то јест измештати због неажурности планске подлоге и усклађивања са трасама изведених инсталација.

Тачни капацитети будуће уличне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом.

Б1.2.4.3.1.1. Услови за постојећу водоводну мрежу

Реконструкције постојеће водоводне мреже се могу вршити ради замене цевног материјала (дотрајалост) или повећања пречника (капацитета). 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 (азбест-цемент) и прикључке (челично поцинковани) 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 просторне могућности.

Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево.

Б1.2.4.3.1. 2. Услови за планирану водоводну мрежу

У деловима насеља са будућим планираним вишепородичним становањем поставити нову мрежу водовода пречника минимум Ø150, а у деловима са планираним једнопородичним становањем на не мање од Ø100. Трасе будућег водовода (инсталације под притиском) водити ван коловоза.

Трасу би по правилу требало поставити ближе коловозу (минимум 1,0м од ивице) и то са супротне стране од јавне расвете. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону.

Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод у насељу, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација, Панчево

Б1.2.4.3.1.3. 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 (мпне станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Б1.2.4.3.2. Канализациона мрежа и објекти

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА

У ободним улицама Милоша Обреновића и Лава Толстоја планом су предвиђене поред постојећих и нове трасе фекалне канализације. У Ул. Милоша Обреновића је због изузетно широког уличног профила планирана градска канализација са обе стране улице (саобраћајнице). У Ул. Лава Толстоја је остављена резервна траса фекалне канализације, испод коловоза, ради евентуалног измештања постојеће канализације или изградње новог колектора. У осталим ободним улицама Милоша Требињца, Пере Сегединца и Стеријиној се задржавају постојеће трасе канализације с тим да су оне продужене или спојене на недостајућим деоницама. Постојеће и будуће трасе су дефинисане на графичком прилогу (синхрон план инсталација). Ово су оријентационе трасе које се у фази пројектовања и извођења могу минимално (1,0м – 1,5м) кориговати то јест измештати због неажурности планске подлоге и усклађивања са трасама изведених инсталација.

Евентуална црпна станица за премпавање отпадних вода из блокова у постојећу колекторску мрежу, ће се поставити у зону резервисану за инфраструктурне објекте.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА

У улицама Милоша Обреновића и Милоша Требињца планом се постојеће трасе атмосферске канализације. У осталим ободним улицама Лава Толстоја, Пере Сегединца и Стеријиној су планиране нове трасе атмосферске канализације испод коловоза. У новопланираним улицама унутар блокова, трасе канализације, као инсталације која није под притиском, водити испод коловозних (асфалтних и поплочаних) површина. Трасу би по правилу требало поставити по осовини једне од коловозних трака и то са супротне стране од фекалне канализације. Постојеће и будуће трасе су дефинисане на графичком прилогу (синхрон план инсталација). Ово су оријентационе трасе које се у фази пројектовања и извођења могу минимално (1,0м – 1,5м) кориговати то јест измештати због неажурности планске подлоге и усклађивања са трасама изведених инсталација.

Пошто су капацитети постојећих колектора задовољавајући, њихова реконструкција је могућа једино због дотрајалости цевног материјала или хаварија на мрежи. Условима надлежног ЈКП-а су дефинисани минимални пречници уличне мреже а то је Ø300 за секундарну канализацију у оквиру стамбених блокова. Тачни капацитети будуће уличне канализације биће дефинисани пројектно техничком документацијом.

Евентуална црпна станица за премпавање атмосферских вода из блокова у постојећу колекторску мрежу, ће се поставити у зону резервисану за инфраструктурне објекте (приказано на графичком прилогу)

Б1.2.4.3.2.1. 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.

Б1.2.4.3.2.2. Услови за планирану 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 - 60 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.

Б1.2.4.3.2.3. 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.

Б1.2.4.3.3. Водопривредни услови

Нема посебних услова.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Б1.2.4.4.1. Електроенергетска мрежа и постројења

Б1.2.4.4.1.1. Услови за постојећу електроенергетску мрежу

За подручје овог Плана испланирати и изградити електроенергетску инфраструктуру, тако да се планира напајање и садашњих потрошача из будућих трафо станица.

Б1.2.4.4.1.2. Услови за планирану електроенергетску мрежу

- Планиране су коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски;
- Планирани су коридори за нисконапонску мрежу.
- Кабловску НН мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 80цм од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 80цм. - У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20 KV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150мм²);
- НН мрежу извести каблом типа РРОО А 4Х150мм²;
- Укрштање 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 се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. 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 10цм.
- Напајање будућих потрошача ће бити преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле или у грађевинском реону будућег потрошача, по систему улаз-излаз
- Каблове средњег , ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

Б1.2.4.4.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

Унутар блока А, на парцели планираној за спорт и на парцели која излази на улицу Милоша Обреновића предвиђене су трансформаторске станице типа 2х630KVA (локације према графичком прилогу).

Унутар блока Б, на парцели планираној за дечије игралиште и парцели за изградњу инфраструктурних објеката предвиђене су трансформаторске станице типа 2х630KVA (две локације према графичком прилогу).

1. На основу планираног раста потрошње планирана је изградња трансформаторских станица 20/0,4 KV, са трансформаторима одговарајуће снаге саодговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV. Трансформаторске станице планирати у близини нових стамбених и пословних објеката. У колико се планира већи стамбени или пословни објекат (за максималну једновремену снагу већу од 70KW), у оквиру њега планирати изградњу трансформаторске станице. Напајање трансформаторских станица мора бити двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења;

2. За трансформаторске станице типа 2х630 KVA предвидети простор минималне површине 35,75м², правоугаоног облика минималних димензија 6,5мх5,5м, 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 ф110мм.

3. За трансформаторске станице типа 1х630 KVA предвидети простор минималне површине 22м², правоугаоног облика минималних димензија 4 мх5,5м, 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 ф110мм.

Б1.2.4.4.1.4. Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали). Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења. За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светилке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове, са метал халогеним изворима светла.

Напајање ЈО извешће се кабловима РР00А4Х35мм² са полагањем узета за уземљење између стубова ЈО.

Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Б1.2.4.4.1.5. Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза вршиће се одговарајућим светилкама и светлосним извором.

Јавно осветљење пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента. Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Б1.2.4.4.2. Телекомуникациона мрежа и објекти

Б1.2.4.4.2.1. Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

Телекомуникациона инфраструктура на овом подручју је недовољна за пружање савремених телекомуникационих услуга планираним потрошачима.

Б1.2.4.4.2.2. Услови за планирану телекомуникациону мрежу

У циљу што једноставнијег решења потреба за новим телефонским прикључцима, као и преласка на нове технологије у области телекомуникација, у колико потребе за новим телекомуникационим услугама захтевају, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима до ТК канализације, односно потребно је капацитете ТК канализације ТК мреже прилагодити будућим потребама повезивања на мрежу објеката чија је изградња планирана.

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице.

Б1.2.4.4.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

У простору обухваћеним планом (графички прилог) према потреби, планиран је простор (просторија) за телекомуникациону опрему, према условима „Телекома Србије“. Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (MSAN) у случају потребе, биће дата условима надлежног предузећа :

Локација треба да задовољи услове да је осветљена, уочљива и није изложена саобраћајним и другим ризицима:

- просторија мора бити лако приступачна са уличне стране за особље и за улаз каблова и прилаз службених возила,
- површина просторије треба да буде површине 20-25м², а висине 2.60-2.80м, а за јавну површину простор је 5х5м,
- 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,

У простору обухваћеним планом уградити антенски систем и базне станице мобилних телекомуникација, по плановима развоја надлежних предузећа и у складу са новим технологијама развоја ових система, да би се омогућио рад овог система на целом планском подручју.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни т ширине 3 м који води до најближе јавне саобраћајнице.

Приликом пројектовања придржавати се прописа ЗЈПТТ као и свих важећих техничких прописа, који регулишу ову област.

Б1.2.4.4.3. КДС мрежа и објекти

Б1.2.4.4.3.1. Услови за постојећу КДС мрежу

У простору обухваћеним овим планом не постоји КДС мрежа.

Б1.2.4.4.3.2. Услови за планирану КДС мрежу

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

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

КДС мрежа ће се у потности градити подземно.

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

Б1.2.4.4.3.3. Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

Пун смисао КДС насеља добија решавањем мреже на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Препоручује се да се уради једна студија, како би се решили сви проблеми у вези кабловског дистрибутивног система.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

ГАСИФИКАЦИЈА

ЈП "СРБИЈА ГАС"- Нови Сад је својим дописима од 15.04.2010 заведеног под бројем 53-03-06-849 доставила податке о постојећој гасној мрежи могућност прикључења на гасну мрежу.

За снабдевање подручја са потребним количинама природног гаса потребно је повезати га са гасним системом града. Даје се могућност реконструкције дела прикључног гасовода (његово измештање у јавне површине и повећање капацитета) као и премештање и повећање капацитета постојеће МРС. Траса ће се изместити о трошку инвеститора. Нова локација МРС је предвиђена у зеленој површини у близини планиране трафо станице. Ова МРС би требала да преузме улогу снабдевача овог подручја док се не изгради планирана РМРС у улици Стевана Шупљикца.

ТОПЛИФИКАЦИЈА

ЈКП ГРЕЈАЊЕ је својим дописом од 03.06.10 заведеним под бројем Г-544, ТР/С-1004 доставило могућност прикључења на топлификациони систем.

Топлификација овог подручја извршиће се изградњом вреловодне мреже у ободним саобраћајницама и мрежом вреловода кроз улице у предметном подручју.

Надовезујући се на постојећу инфраструктуру као и изградњом дала вреловодне мреже који је економски и технички оправдан ЈКП Грејање из својих извора може да обезбеди око 22 MW топлотне енергије за ово подручје. Ова енергија се може обезбедити из четири правца:

1. Из постојећег вреловода у улици М.Блејца 11 одакле би се делом реконструисао, а делом градио вреловод кроз улицу Лава Толстоја у капацитету од око 11.5 MW
2. Из постојећег вреловода у улици Милоша Обреновића непарна страна наставком изградње до спајања у прстен у капацитету од око 8.5 MW.
3. Из постојећег вреловода у улици Милоша Требињца у капацитету од око 1 MW.
4. Из вреловода који би се градио у улици Ослобођења у капацитету од око 1 MW.

Тренутне могућности снабдевање овог подручја из топлификационе мреже су око 11MW док би за крајњи капацитет било потребно изградити део полу-прстена у улици Милоша Обреновића (парна страна) DN400 у дужини од око 500м и повезати се на постојећи вреловод на непарној страни улице Милоша Обреновића.

Б1.2.4.5.1. Топловодна мрежа и постројења

Б1.2.4.5.1.1. Услови за постојећу топоводну мрежу

Постојећа топоводна мрежа у систему ЈКП „Грејање“ је релативно новоизграђена (у улици М. Обреновића и Лава Толстоја) па нема потребе за интервенцијама у циљу повећања капацитета мреже и редовног одржавања.

Остала топоводна мрежа претежно је изведена по објектима у којима се налази и котларница која снабдева искључиво објекат за кога је и изграђена.

Б1.2.4.5.1.2. Услови за планирану топоводну мрежу

Термо-енергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Котларнице, Топловод ...	Минимум 1 m, од ивице објекта од ивице цеви.	За котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим прописима дистрибутера. Неопходно је испоштовати сва правила дата националним и светским стандардима. Топловеде водити на минималној дубини на прописаном растојању од других инсталација. 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).

Б1.2.4.5.1.3. Услови за реконструкцију/изградњу топоводних објеката и постројења

Котларнице и објекти ван система ЈКП „Грејање“ су релативно давно изграђени (ОШ Ђура Јакшић, Панчево, ПИВАРА СЛАВИНА), и вероватно их треба реконструисати заједно са топоводном мрежом. У објектима који ће се прикључити на систем ЈКП „Грејање“ предвидети инсталације за несметан рад комплетног система.

Б1.2.4.5.2. Гасоводна мрежа и постројења

Б1.2.4.5.2.1. Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојеће гасне инсталације градске мреже (притиска до 6 бар-а) по потреби изместити у планиране трасе. Измештање ће се извршити фазно у оном тренутку када се за то укаже потреба.

Према стању мреже утврдити да ли има потребе и за реконструкцијом дистрибутивне мреже до 4 бар-а.

Б1.2.4.5.2.2. Услови за планирану гасоводну мрежу

Гасне инсталације, **МРС** и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да исњавају 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.

Гасоводи		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Дистрибутивни и градски гасовод (p до 4/6 bar)	Минимум 1 m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода условљена је важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од ПЕ цеви за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92), Правилником о техничким нормативима за кућни дасни прикључак за радни притисак до 4 бар („Сл.лист СР“ бр 20/92) и Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са донама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката потребно је испоштовати стандарде надлежног дистрибутера. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године.

Б1.2.4.5.2.3. Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

МРС – е по правилу поставити као самостојеће, на приступачном месту, да не ометају пролаз. МРС морају бити лоциране на таквим местима, да исњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

Гасоводи и припадајући објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Мерно-регулациона станица (МРС) (p= 4/6 до 12 bar)		Забранити изградњу стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитној зони. Изградња у близини МРС условљена је важећим Правилником о условима и техничким нормативима за пројектовање и изградњу градског гасовода (Сл. лист града Београда бр. 14/77, са донама бр. 19/77, 18/82, 26/83 и 6/88). За добијање сагласности за градњу објеката у близини ових објеката потребно је испоштовати важеће стандарде надлежног транспортера или дистрибутера (нпр. Технички услови за пројектовање, изградњу и испитивање гасовода мерно регулационих станица и опреме, Југас Београд, 2000. године и сл.).

3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ

3.1. Мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

У наставку текста дат је извод из „Елабората Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде урбанистичког плана“, достављен уз допис бр. 250 од априла 2010. год. Комплетан Елаборат је саставни део Документације Плана.

„... 2. АРХЕОЛОГИЈА

Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и археолошких ископавања територије Панчева сам предметни простор и његова околина познат је као природно узвишење које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла. То је зона многобројних локалитета са археолошким материјалом номадских племена (Сармата и Авара) и налазима римског и раносредњовековног периода. Констатовани су следећи археолошки локалитети:

1. Игралиште спортског клуба "Динамо" - Локалитет је откривен приликом земљаних радова на проширењу игралишта 1956. године. Том приликом радници су нашли једну мању посуду црвенкасте боје, рађену на витлу, ђинђуве од стаклене пасте и изломљене комаде бронзаног лима.

2. Улица Милоша Обреновића пружа се преко сарматске некрополе ИИИ - IV века, констатоване од Улице Пере Сегединца ка Улици Милоша Требињца, а приликом археолошког заштитног ископавања 1986. године констатовани су римско-провинцијски и рано-средњовековни културни слојеви;

3. од краја насеља "Тесла" ка Стеријиној улици констатовани су остаци насеља римско-провинцијског периода

Урбанистички план за блокове стадиона Динамо у Панчеву - зона 2

ВАЛОРИЗАЦИЈА ЦЕЛИНЕ И ОБЈЕКТА НЕПОКРЕТНА КУЛТУРНА ДОБРА (у оквиру блокова стадиона Динамо)

У оквиру Просторно културно историјске целине Старо градско језгро Панчева (са 25 посебно наведених објеката - Панчево, решење бр. 01-293/6-72 од 2. 4. 1973. године, Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад, велики значај - Службени лист АПВ бр. 28/91), налази се део простора који је обухваћен Урбанистичким планом за блокове стадиона Динамо у Панчеву - зона 2, границе дате у графичком прилогу.

Централни урбани простор Панчева, обухвата историјско језгро града коју чини склоп зграда уоколу тргова Бориса Кидрича и Маршала Тита са уличним токовима који се уливају у њих и неколико објеката на које се поменути простори тргова и уличних фронтана наслањају.

Предходна заштита

Тренутно у поступку утврђивања за непокретна културна добра, са посматране територије, налази се:

1. школа "Ђура Јакшић"
2. Комплекс "Славина"

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И УТВРЂЕНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ЗА БЛОКОВЕ СТАДИОНА ДИНАМО У ПАНЧЕВУ ЗОНА 2

Са становишта заштите непокретних културних добара, Урбанистички план за блокове стадиона Динамо у Панчеву зона 2 може се планирати на основу следећих услова:

Простор обухваћен Урбанистичким планом за блокове стадиона Динамо у Панчеву - зона 2

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојене су следеће целине и објекти са одређеним третманима заштите:

А) Археолошка налазишта

Б) Архитектонско-урбанистички услови и мере заштите

А) Археолошки услови и мере заштите

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, израда Урбанистичког плана за блокове стадиона Динама у Панчеву - зона 2, може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- због велике површине обухвата плана Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- обавезно предвидети обављање заштитних археолошки истраживања пре почетка градње нових објеката у улици Милоша Обреновића (локалитети 2 и 2а, зелено шрафирана зона на карти)
- на целом простору зоне становања и пословног становања потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза (локалитети 1 и 3, и браон шрафирана зона на карти дуж Улице Лава Толстоја);
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

Прилог: Карта са уцртаним зонама заштите.

Б) Архитектонско-урбанистички услови и мере заштите

Са становишта заштите, очување урбано историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.

Објекти валоризовани претходним истраживањима подразумевају очување наведених и евидентираних објеката са парцелама на којима су објекти. Евидентирани објекти ће бити третирани посебним мерама техничке заштите. Простор у којем се налазе наведени објекти заслужује третман посебне амбијенталне целине.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојени су следећи простори са одређеним третманима заштите:

1. Евидентирани објекти које треба очувати.
2. Простор наслеђене урбане структуре са посебним амбијенталним својствима и третманом ревитализације.
3. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције
4. Простор предвиђен за нову изградњу

1. зона - Евидентирани објекти које треба очувати .

Валоризацијом посматраног простора евидентирани су наведени објекти формира се целина са посебним амбијенталним својствима.

Предвиђена зона за коју су обавезни услови завода.

Ове просторе треба амбијентално очувати и ревитализовати по следећим принципима:

- Очување аутентичних објеката са санацијом истих, поштујући аутентични начин градње и стилске карактеристике.
- Редовно одржавати објекте, и то како објекат црпне станице тако и помоћне објекте на парцели.

- Квалитетније хотикултурно уредити простор.

2. зона - Простор наслеђене урбане структуре са посебним амбијенталним својствима и третманом ревитализације

Евидентирани објекти формирају целину са посебним амбијенталним својствима.
Предвиђена зона за коју су обавезни услови завода.

Овако формирану целину треба третирати следећим мерама заштите:

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката јавних функција, као и оплемењавање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији. **Максималну висинску регулацију новоизграђених објеката одредиће се посебним условима Завода за заштиту споменика културе.**
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера.

3. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова. **Предвиђена зона за коју су обавезни услови завода.**

Очување ове зоне, значајне за развој насеља, са објектима карактеристичним за историјске периоде у развоју насеља, треба третирати следећим мерама заштите:

- Очување затечене урбане матрице.
- Хоризонтална и вертикална регулација предвиђена планом, сем што се унутар блока могу формирати објекти веше спратности ради терена који је унутар блока у депресији.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера.

4. зона - Простор предвиђен за нову изградњу

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова и оивичена је улицама Лава Толстоја, Стеријином, Милоша Обреновића и Пере Сегединца,.

Предвиђена зона за коју нису потребни услови завода.

Простор предвиђен за нову градњу треба третирати следећим мерама заштите:

- Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу.
- Изградњу нових објеката могуће је слободно конципирати.

“Данашње схватање града проистиче из поуке његове градитељске ретроспективе. Нови светови се могу стварати само тамо где још нису створени. Тамо, пак, где је оквир живота већ једном начињен, треба му само помоћи да се обнавља, одржава и обogaђује. Лик Панчева је материјализација времена кроз која је он прошао и кроз која тек треба да прође. Догод се тај лик буде препознавао у будућности и колико се буде препознавало, дотле ће и толико бити Панчево.“
...”

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

У условима број: 250/2 од априла 2010. год, које је доставио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву наведени су археолошки локалитети и архитектонске целине и појединачни објекти за које су дати услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина.

Археолошки локалитети као и објекти који су у поступку претходне заштите у складу са условима које прописује овај Завод су следећи:

А. Археолошки локалитети:

1. Игралиште спортског клуба „Динамо“;
2. Улица Милоша Обреновића;
3. Од краја насеља „Тесла“ ка Стеријиној улици ...

За ове локалитете наводе се две врсте археолошких услова:

- Обавезна заштитна археолошка ископавања и
- Обавезно праћење свих земљаних радова.

Б. Архитектонски објекти и архитектонске целине у поступку претходне заштите:

1. Школа „Ђура Јакшић“;
2. Комплекс „Славина“;
3. Стамбени објекти у ул. Л. Толстоја бр.4 и 18.

3.2. Стратешка процена утицаја планског документа на животну средину – мере заштите животне средине

Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај Градске управе града Панчева, дана 28.10.2010. год. донео је Одлуку о неприступању изради стратешке процене утицаја овог Плана на животну средину („Сл. Града Панчева“ бр. 21/2010).

3.3. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштита од пожара, елементарних непогода и ратних дејстава

- Урбанистичке мере за заштиту од пожара

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 хидрантску мрежу и гашење пожара ("Сл. Лист СФРЈ" бр. 39/91), што подразумева обезбеђење ватропреградних површина, употребу незапаљивих материјала приликом градње објеката, остваривањем противпожарне хидрантске мреже и могућност приступа свим објектима.

- 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 града.

- Заштита од земљотреса

Панчево се налази на умерено турском подручју, тј. у зони средње сеизмичке угрожености. То значи да се могу предвидети потреси максималног интензитета око 7°МСК, са малом вероватноћом и оних од 8°МСК скале. Иако није било катастрофалних потреса, таква могућност се не може искључити.

Предметн простор се налазе у подручју ужег урбаног ткива, тако да је веома важно поштовање 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 и игралишта, која у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл.

- Заштита од ратних дејстава

Инвеститор је дужан да у идејном и главном пројекту предвиди изградњу двонеменског склоништа основне заштите (обим заштите 100кПа), а на основу одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Панчево са реонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим реонима донесеним од Министарства одбране – Општински штаб цивилне заштите Панчева дана 08.06.1992.год.те да исто изради. Уколико из техничких или других оправданих разлога инвеститор није у могућности да изради склониште, тада је у обавези да након прибављања мишљења о могућности уплате накнаде за склониште од одељења за одбрану Јужнобанатског округа Панчево, исти и уплати и надлежном предузећу.

4. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Појам "енергетска ефикасност" обухвата: рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам - енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.

У протеклом периоду није се обрађала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење **енергетске санација фасаде или крова**, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или дона постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- У циљу **рационалне потрошње и уштеде енергије** у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих

5. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. Гласник Републике Србије" број 18/97).

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити уштене – оборене ивичњаке.

Приликом пројектовања јавних саобраћајних површина датих овим планом (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) морају се обезбедити услови за несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. Наведене услове спровести приликом пројектовања, а у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник РС" бр. 18/97) као и другим важећим прописима и стандардима који регулишу ову област.

6. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА ПРЕКЛАПАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ И ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Планом се предвиђа могућност преклапања површина јавне и остале намене само на деловима јавних саобраћајница где је планиран њихов продор у унутрашње просторе постојећих градских блокова како је то приказано на графичким прилозима. Овакав став у Плану је проистекао пре свега из потребе афирмисања чврсте физичке и визуелне компактности објеката у низ у ободним деловима градских блокова као типичне структуре градске матрице Панчева.

Објекти остале намене могу се градити изнад ових површина јавне намене под условом да се у приземном делу остави слободан саобраћајни коридор за пешачки и колски саобраћај.

Висина колско-пешачког пролаза изнад саобраћајница мора бити мин. 3,5м, односно у складу са прописима којима се дефинише минимална висина пролаза за ватрогасна возила.

Б2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта

У оквиру зоне пословно-стамбених објекта, овим Планом третман јавног коришћења простора предвиђен је за део парцела и објекта у комплексу „Старе пиваре“ који је планиран за пешачке саобраћајнице и пешачке платое.

Б2.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ СТАНОВАЊА

Б2.2.1. Врста и намена објекта у зони становања

У оквиру зоне становања (у обе подзоне) могу се градити породични и вишепородични стамбени односно стамбено-пословни и пословни објекти.

Намена пословних простора у оквиру стамбено-пословних и пословних објекта планирана је из области терцијарних и кварталних делатности које немају негативног утицаја на животну средину у оквиру свог непосредног и ширег окружења.

У оквиру зоне становања (у обе подзоне), забрањена је градња свих врста индустријских објекта као и изградња отворених или затворених складишта и стоваришта свих врста роба.

Б2.2.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

У оквиру свих делова стамбеног објекта могу се организовати нестамбени садржаји који својим функционисањем неће имати негативних утицаја по било ком основу на своје непосредно и шире окружење.

Препорука Плана је да се у оквиру приземних етажа постојећих и планираних објекта у 1. Стамбеној зони (објекти на регулацији дуж улица М. Обреновића, М. Требињца и Л. Толстоја) планирају пословни простори за садржаје из области пратећих функција становања, односно општих градских функција из области трговине, услужног занатства, угоститељства, кварталних делатности итд.

На постојећим објектима се у том смислу даје могућност доградње, надзиђивања, раконструкције, санације, промене намене и уклањања дотрајалих објекта у складу са урбанистичким параметрима овог Плана.

Б2.2.3. Типологија објекта

Стамбени, стамбено-пословни или пословни објекти који се планирају у овој зони планирано је да се граде у свим типовима, односно као објекти у низу, објекти у прекинутом низу и слободностojeћи објекти.

Планом је предвиђено да се у оквиру 1 Стамбене зоне (објекти на регулацији дуж улица М. Обреновића, М. Требињца и Л. Толстоја) граде искључиво објекти у непрекинутом низу, а у 2. Стамбеној зони (објекти у језгру оба блока као и објекти дуж улица П. Сегединца и Стеријине ул.) предвиђена је могућност градње свих набројаних типова објекта.

Б2.2.4. Услови за формирање грађевинске парцеле

Б2.2.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Да би се овај План спровео, односно да би се на простору који обухвата могло градити, неопходно је извршити парцелацију, препарцелацију и исправку грађевинских парцела у складу са правилима које је дато у овом Плану.

Б2.2.4.2. Услови за величину парцела

Услови за минималне површине и ширине парцела

Подзона 1. Становања

- Породично становање

- Најмања **површина** грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м ²)
У непрекинутом низу	150

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

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
У непрекинутом низу	6,00

- Вишепородично становање

- Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу вишепородичних стамбених објеката минимална износи 450м².

- Најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
У непрекинутом низу	9,00

- Пословни објекти

- Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу свих врста пословних објеката износи 150м².
- Најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу свих врста пословних објеката износи 6,0м.

Подзона 2. Становања

- Породично становање

- Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу породичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м ²)
слободностојећи	240

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

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	12,00
у непрекинутом низу	6,00
у прекинутом низу	9,00

- Вишепородично становање

- Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу свих врста вишепородичних стамбених објеката износи 450м².

- Најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу вишепородичног стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	15,00
у непрекинутом низу	9,00
у прекинутом низу	6,00

- Пословни објекти

- Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу свих врста пословних објеката износи 150м².

- Најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу свих врста пословних објеката износи 6,0м.

Општа напомена !

Изузетно, на већ изграђеним парцелама, где ширина и површина парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација у циљу решавања имовинско-правних односа.

Б2.2.4.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине

Пешачки и колски приступи парцелама морају се остваривати директно са одговарајућих јавних саобраћајних површина – тротоара или пешачких платоа, или индиректно преко интерних саобраћајница.

Ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,5м а за вишепородичне стамбене објекте је 5,0м.

Пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 1.2м.

Б2.2.4.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

У случајевима потребе за изградњом интерних инфраструктурних мрежа и објеката, примењују се правила парцелације која су дата као и за јавне објекте описано у поглављу 2.3.6.4.2.

Б2.2.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Б2.2.5.1. Положај објеката према површини јавне намене

Подзона 1. становања

- Планирани објекти морају бити грађени искључиво на предњој грађевинској линији која је уједно и регулациона линија парцеле.

- Планирани објекти се могу градити само у оквиру простора зоне градње која је дефинисана предњом, задњом грађевинском линијом и бочним границама парцеле.

- Растојање између предње и задње грађевинске линије је макс.18,00м.

- У изузетним случајевима растојање између предње и задње грађевинске линије се може повећати за макс. 10% дужине померањем задње грађевинске линија у унутрашњост парцеле.

- У случајевима где планиране предње и задње грађевинске линије прелазе преко габарита постојећих објеката, задржавају се постојеће грађевинске линије објеката, а на објектима се могу вршити све врсте грађевинских интервенција без промене габарита и спратности објекта.

- За све друге грађевинске радове којима се мења постојећи габарит и спратност објеката морају се поштовати планиране грађевинске линије, односно планиране зоне градње уз остале урбанистичке параметре овог Плана.

Подзона 2. становања

- Планирани објекти морају бити грађени на предњој грађевинској линији у оквиру зоне градње у складу са графичким прилогом **бр. 6 План регулације и нивелације**.
- Предње грађевинске линије објеката могу бити како је то приказано на графичком прилогу **бр. 6 План регулације и нивелације**. : на регулацији и померене од регулације за 3,0м и 5,0м
 - У складу са графичким прилогом **бр. 6 План регулације и нивелације**, задње грађевинске линије објеката планиране су углавном на растојању од 12,0м и 18,0м.
 - У изузетним случајевима растојање између предње и задње грађевинске линије се може повећати за макс. 10% дужине померањем задње грађевинске линија у унутрашњост парцеле.
 - У случајевима где планиране предње и задње грађевинске линије прелазе преко габарита постојећих објеката, задржавају се постојеће грађевинске линије објеката, а на објектима се могу вршити све врсте грађевинских интервенција без промене габарита и спратности објекта.
 - За све друге грађевинске радове којима се мења постојећи габарит и спратност објеката морају се поштовати планиране грађевинске линије, односно планиране зоне градње уз остале урбанистичке параметре овог Плана.
 - У случајевима где је дефинисана само зона градње, односно где је дефинисана само предња грађевинска линија, објекти се морају градити искључиво на овој грађевинској линији уз поштовање осталих параметара Плана.

Б2.2.5.2. Положај према границама суседних парцела

Подзона 1. становања

Објекти се морају градити као **објекти у непрекинутом низу**, односно на међи од једне до друге бочне границе парцеле у оквиру зоне градње.

Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле:

- Стамбени и стамбено-пословни објекти:

1. У случају да су отвори помоћних просторија (санитарни чвор, остава, степенишни простор, ...) оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.
2. У случају да су отвори просторија дневног боравка, кухиње, трпезарије или соба оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта је 5,00м.
3. У случају да су отвори пословног простора оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.

- Пословни објекти:

1. У случају да су отвори пословног простора оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.

- Подзона 2. становања

1. Слободностојећи објекти: мин. 3,0м;
2. Објекти у прекинутом низу: једна бочна страна објекта на међи са суседном парцелом, а друга бочна страна мин. 3,0м од суседне парцеле;
3. Објекти у непрекинутом низу: обе бочне стране на међи са суседном парцелом.
4. У случајевима када се објекат гради на парцели чија је **бочна граница** истовремено и **задња граница** једне или више суседних бочних парцела, објекат се мора градити на одстојању од **мин.3,0м** од ове задње границе суседне парцеле.
5. Објекат се такође мора градити на одстојању од мин.3,0м од бочне границе парцеле која се граничи са површином јавне намене.

Минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле:

- Стамбени и стамбено-пословни објекти:

1. У случају да су отвори помоћних просторија (санитарни чвор, остава, степенишни простор, ...) оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.
2. У случају да су отвори просторија дневног боравка, кухиње, трпезарије или соба оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта је 5,00м.
3. У случају да су отвори пословног простора оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.

- Пословни објекти:

1. У случају да су отвори пословног простора оријентисани према задњој граници парцеле минимална удаљеност објекта од задње границе парцеле је 3,00м.

Б2.2.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене

Подзона 1. становања

Испади на објекту (еркери, балкони, улазне надстрешнице, конзолне рекламе итд.) могући су на делу објекта вишем од 3,0м али не могу прелазити грађевинску линију више од 1,20м и могу бити максималне ширине 1/3 хоризонталне пројекције фасаде објекта.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију и то:

- Излози локала – 0,30м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,0м.
- Испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- Отворене степенице могу имати максимално један степеник ван грађевинске линије у оквиру површине јавне намене.
- Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етажес), могу прећи грађевинску, односно регулациону линију и то:
- Стопе темеља и подрумски зидови – 0,15м до дубине од 2,60м, а испод те дубине – 0,50м.
- Шахтови подрумских просторија на нивоу коте тротоара – 1,00м.

Подзона 2. становања

За објекте који постоје или су планирани на регулацији (објекти у ул. Пере Сегединца), важе исти услови као и за подзону 1.

Б2.2.6. Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле (Из-%)

Подзона 1. становања

а. Стамбени и стамбено-пословни објекти

- Индекс заузетости (Из): **макс. 75%** (сви објекти на парцели)

б. Пословни објекти

- Индекс заузетости (Из): **макс. 80%** (сви објекти на парцели)

Подзона 2. становања

а. Стамбени и стамбено-пословни објекти

- Индекс заузетости (Из): **макс. 75%** (сви објекти на парцели)

б. Пословни објекти

- Индекс заузетости (Из): **макс. 80%** (сви објекти на парцели)

Б2.2.7. Вертикална регулација

Б2.2.7.1. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

- Објекти у оквиру зона градње:

подзона 1. становања

- Спратност : макс. П+4
- Кота пода приземља : макс. 1,2м
- Висина назитка : 0,00м
- Висина венца: макс. 16,20м

Подзона 2. становања

- Спратност : макс. П+2+Поткровље
- Кота пода приземља : макс. 1,2м
- Висина назитка : макс. 1,0м
- Висина венца: макс. 11,20м

- Остали објекти на парцели изван зона градње:

- Спратност : макс. П
- Кота пода приземља : макс. 0,25м
- Висина венца: макс. 3,00м

Б2.2.8. Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б2.2.9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Б2.2.9.1. Правила и услови за друге објекте на парцели

Осим једног основног објекта (стамбеног, стамбено-пословног или пословног), на парцели се могу градити стамбени, пословни, помоћни и пратећи објекти становања и пословања, **приземне спратности**, чија површина габарита заједно са површином габарита основног објекта улази у укупан збир површина на основу којег се израчунава индекс заузетости парцеле.

Б2.2.9.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле

Када постоје услови за градњу више објеката на једној парцели, минимална међусобна удаљеност објеката је 2/3 висине вишег објекта.

Минимална удаљеност објеката од границе парцеле дефинисана је у поглављу **Б2.2.5.2.** Помоћни и пратећи објекти се могу постављати без ограничавања диспозиције на парцели.

У случајевима када се објекти наведени у претходном поглављу, граде на међи са суседном парцелом, забатни зид (зид на међи) може бити максималне висине 4,00м, а одвођење атмосферске воде мора бити према парцели на којој је објекат.

Б2.2.10. Правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти се могу заменити новим објектима у складу са правилима грађења из овог Плана.

Б2.2.11. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима дозвољене су све врсте грађевинских интервенција у складу са правилима грађења из овог Плана.

Б2.2.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Б2.2.12.1. Обликовање завршне етаже и крова

На објектима у 1. Стамбеној зони није предвиђена изградња поткровне етаже већ само тавански простор који може бити коришћен за становање, пословање или помоћни простор објекта. На објектима у 2. Стамбеној завршна етажа може бити изведена за коришћење као стамбени или пословни простор са висином назитка од макс. 1,00м.

Осветлење завршне етаже решити кровним прозорима у нивоу кровних равни, вертикалним прозорима у кровним „бацама“ или лантерним прозорима.

Геометрију крова објекта решавати генерално на традиционалан начин у складу са типом и габаритима објекта.

Препорука је да се за кровни покривач користе традиционални или одговарајући савремени материјали.

Б2.2.12.2. Примена завршних материјала и боја

Завршна обрада објеката у обе стамбене подзоне мора бити од савремених грађевинских материјала и боја, са асоцијативним карактером у односу на постојећи традиционалне градске објекте.

Б2.2.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Слободна површина парцеле мора бити хортикултурно уређена. Слободне површине парцела могу се озелењавати према нахођењу власника (вегетација са само естетским и заштитним вредностима или воћњак и повртњак) уз ограничење за унос инвазивних врста.

Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине.

Правила су иста и за стамбене и за пословне објекте, осим што се за слободне површине пословних објеката не могу користити воћарице.

Стамбени објекти:

- Од укупне површине парцеле слободна површина је минимум 25%.

Пословни објекти:

- Од укупне површине парцеле слободна површина је минимум 20%.

Б2.2.14. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на инфраструктуру

Б2.2.14.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Пешачки приступи су у принципи 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 (ливен 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 принципи 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 5,0м.

Пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 1.2м.

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 та или успостављањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) у ширини од мин. 3,0м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе.

Б2.2.14.2. Паркирање на парцели

Инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје катастарске парцеле.

Паркинг места за тнчке аутомобиле су стандардних димензија 2,5(2,2)х5,5м за подужно паркирање тј. 2,5 х 5,0м за управни систем паркирања са одговарајућим манилативним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (подужно или управно паркирање).

Потребе стационарног саобраћаја за виталне садржаје и јавне 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 м ² нето површине
- трговине	1п.м./ 50м ² 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.

Б2.2.14.3. Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

Према условима надлежне Електродистрибуције Панчево .

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

Електроенергетске подземне каблове полагати у уличним зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза, или ако за то нема могућности, испод пешачких стаза;

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

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

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 трасе, 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 домаћинства,а све према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.Панчево.

- испланирати места за монтажу самостојећих изводних стубића уз сам објект или у јавној површини, одговарајућег капацитета,
- каблови се завршавају у VVD кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица,
- од изводног ормарића до VVD кутије на објекту потребно је положити цев Ø 50мм;
- телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радиорелејних станица, антене и антенски носачи, могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зони привредне делатности,
- објект за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидан или монтажни, или смештен на стубу.

Комплекс за смештај мобилне телекомуникационе опреме мора бити ограђен и имати приступни т ширине 3 m који води до најближе јавне саобраћајнице.

КДС МРЕЖА И ОБЈЕКТИ

КДС мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима. КДС мрежа ће се у потности градити подземно;

ТЕРМОЕНЕРГЕТИКА

Планиране пословне, мешовите, **објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом** изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу:

- изградње централних **гасних котларница, или**
- гасификације објекта 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.

Омогућити коришћење **природног гаса, као основног горива**, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране. 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, загревање објекта 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.

Општи услови за термоенергетску инфраструктуру инфраструктуру

- **Капацитете термомашинских инсталација** - нових гасовода и топловода, димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.
- Сваки објект 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 ...
- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну **мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет** - МРС (у зависности од капацитета).
- За једну парцелу се у принци изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- У циљу **рационалне потрошње и уштеде енергије** у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном.
- Код постојећих објекта када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење **енергетске санација фасаде или крова**, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или дона постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

- Сви елементи и опрема предметних **инсталација**, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити **одговарајућег квалитета**, морају бити **атестирани** у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из **области заштите животне средине**.
- **Прикључење објекта** изводи на најкраћим тем, вертикално на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ.
- **Придржавати** се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
- Даје се могућност **фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре** у зависности од развојне концепције и динамике изградње и развоја.

Б2.2.15. Правила и услови за евакуацију отпада

Важе исти услови како је дато у поглављу **Б1.2.3.6.16**.

Б2.2.16. Ограђивање грађевинских парцела

Парцеле се морају оградити заштитном оградом максималне висине 2,0м.
Ограда мора бити изведена од савремених грађевинских материјала.

Б2.17. Услови и могућности фазне реализације

Важе исти услови како је дато у поглављу **Б1.2.3.6.18**.

Б2.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ПОСЛОВНО-СТАМБЕНУ ЗОНУ

Б2.3.1. Врста и намена објекта у пословно-стамбеној зони

У оквиру ове зоне могу се градити све врсте пословних и пословно-стамбених објекта са пословним простором из области терцијарних и кварталних делатности чије функционисање нема негативних утицаја на непосредно и шире окружење (трговина, угоститељство, услужно занатство, администрација, информатика, банке, клубови, уметничке галерије итд.).

Препорука је да пословни простори планирају првенствено у приземним етажама објекта.
У оквиру ове зоне **могуће је градити више објекта исте намене на једној парцели** уз услов поштовања максималног дозвољеног степена заузетости парцеле и максималне дозвољене спратности.

У случајевима када се на једној парцели планира изградња више објекта, неопходно је сваком објекту обезбедити минималан колски приступ до површине јавне намене.

У оквиру ове зоне забрањена је градња свих врста индустријских објекта као и изградња отворених или затворених складишта и стоваришта свих врста роба.

Б2.3.2. Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

Објекти у пословно-стамбеној зони могу по својој функцији бити пословно-стамбени, пословни или стамбени.

У овој зони, приземља објекта морају да буду искључиво пословни простори.

Пословни простор је могуће организовати кроз све етаже објекта почев од подрума па до поткровља.

На постојећим објектима могуће је изводити следеће радове: доградња, надградња, реконструкција, адаптација, санација и промена намене.

Сви ови радови се могу вршити уколико се том приликом испоштују остали урбанистички услови овог Плана.

У овој зони планирани су делови објекта који су у функцији јавног коришћења а то су колско-пешачки пролази испод планираних објекта на улазним деловима стадиона „Динамо“ и комплекса објекта Старе пиваре.

Б2.3.3. Типологија објеката

У овој зони дозвољена је изградња свих типова објеката уколико се могу испоштовати остали урбанистички параметри.

Посебан услов је да се у контактним деловима ове зоне са улицама М.Требињца и Ослобођења морају градити искључиво објекти у непрекинутом низу.

Б2.3.4. Услови за формирање грађевинске парцеле

Б2.3.4.1. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела

Да би се овај План спровео, односно да би се на простору који обухвата могло градити, неопходно је извршити парцелацију, препарцелацију и исправку грађевинских парцела у складу са правилима које је дато у овом Плану.

Б2.3.4.2. Услови за величину парцела

- Објекти на регулацији јавних саобраћајница

Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу пословно-стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста пословно-стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м ²)
у непрекинутом низу	100
полуатриумски	200
атриумски	350

- Најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу пословно-стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста пословно-стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
у непрекинутом низу	6,00
полуатриумски	12,00
атриумски	18,00

- Објекти у унутрашњим деловима парцеле

- Најмања **површина** грађевинске парцеле за изградњу пословно-стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста пословно-стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м ²)
слободностојећи	250
у непрекинутом низу	100
у прекинутом низу	150
полуатриумски	200
атриумски	350

- Најмања **ширина** грађевинске парцеле за изградњу пословно-стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста пословно-стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностojeћи	12,00
у непрекинутом низу	6,00
у прекинутом низу	9,00
полуатриумски	12,00
атриумски	18,00

Општа напомена !

Изузетно, на већ изграђеним парцелама, где ширина и површина парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација у циљу решавања имовинско-правних односа.

Б2.3.4.3. Правила парцелације за интерне саобраћајне површине

Пешачки и колски приступи парцелама морају се остваривати директно са одговарајућих јавних саобраћајних површина – тротоара или пешачких платоа, или индиректно преко интерних саобраћајница.

Ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,5м а за вишепородичне стамбене објекте је 5,0м.

Пешачки приступ мора имати ширину профила мин. 1.2м.

Б2.3.4.4. Правила парцелације за интерне комуналне инфраструктурне мреже и објекте

Важе исти услови као у поглављу **Б2.2.4.4.**

Б2.3.5. Положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Б2.3.5.1. Положај објекта према површини јавне намене

У овој зони планирано је да се објекти граде првенствено на постојећој регулационој линији. Зона градње је од предње регулационе линије до зањих делова парцеле.

У зависности од просторних капацитета парцеле објекти се могу градити и у унутрашњим деловима парцеле уз услов да се до њих обезбеди колско-пешачки приступ са површином јавне намене.

Б2.3.5.2. Положај према границама суседних парцела

- Објекти на регулацији

Објекти који ће се градити на регулацији морају бити грађени на предњој грађевинско-регулационој линији, на међи са суседним парцелама. Дубина зоне градње није дефинисана.

На контактним деловима комплекса „Славина“ и спортског клуба „Динамо“ са улицама Ослобођења, односно Милоша Требињца, планирана је градња објекта који у приземним деловима морају да имају колско-пешачке пролазе минималне ширине 6,0м.

- Објекти у унутрашњим деловима парцеле

У случајевима да просторни капацитет парцеле дозвољава, могуће је градити објекте и у унутрашњим деловима парцеле који могу бити слободностojeћи, у прекинутом и непрекинутом низу, односно атриумски или полуатриумски.

Минимална удаљеност објекта од свих граница суседних парцела утврђује се према следећој табели:

Врста пословно-стамбеног објекта	Минимална удаљеност од свих граница суседних парцела (м)
слободностојећи	3,00
у непрекинутом низу	0,00
у прекинутом низу	0,00-2,50
полуатриумски	0,00
атриумски	0,00

Б2.3.5.3. Упуштање делова објекта у површину јавне намене

Важе исти услови као и у поглављу **Б2.2.5.3.**

Б2.3.6. Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле (Из-%)

- Макс. 80% површине парцеле

Б2.3.7. Вертикална регулација

Б2.3.7.1. Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- Макс. П+4
- Висина објекта:
 1. објекти на регулацији Макс.16,20м до венца;
 2. објекти у унутрашњим деловима зоне макс. висина венца 16,20м.

Б2.3.8. Нивелациони услови

- Нивелацију парцеле усагласити са саобраћајно-нивелационим решењем које је дато на графичком прилогу **бр.5.** (Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина).

Б2.3.9. Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Б2.3.9.1. Правила и услови за друге објекте на парцели

На истој грађевинској парцели могуће је градити и друге објекте основне намене као и пратеће помоћне објекте до дозвољеног максималног индекса покривености парцеле.

Б2.3.9.2. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката међусобно и објеката од граница парцеле

Минимална дозвољена удаљеност објеката међусобно није дефинисана тако да се могу градити у непосредном контакту један уз други.

Минимална дозвољена удаљеност објеката од суседне парцеле зависи од типа градње а дефинисана је условима у поглављу **Б2.2.9.2.**

Б2.3.10. Правила и услови за замену постојећих објеката

Постојећи објекти могу бити замењени новим објектима 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 уважавање услова и сагласности Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Б2.3.11. Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

На постојећим објектима се могу вршити све врсте грађевинских радова (адаптација, реконструкција, доградња и надградња) у складу са урбанистичким параметрима овог Плана.

Б2.3.12. Правила и услови за архитектонско, естетско обликовање објеката

Б2.3.12.1. Обликовање завршне етаже и крова

Важе исти услови као у поглављу **Б2.2.12.1.**

Б2.3.12.2. Примена завршних материјала и боја

Важе исти услови као у поглављу **Б2.2.12.2.**

Б2.3.13. Уређење зелених и слободних површина парцеле

Слободна површина парцеле мора бити хортикултурно уређена. Слободне површине парцела могу се озелењавати према нахођењу власника али уз употребу вегетације са само естетским и заштитним вредностима, уз ограничење за унос инвазивних врста. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. У оквиру ових парцела акценат треба ставити на зимзелену вегетацију, ради постизања естетских и заштитних вредности током читаве године.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

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

Приликом формирања-реконструкције зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

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 30%:70%.

Од укупне површине парцеле слободна површина је минимум 20%.

Слободна површина парцеле мора бити хортикултурно уређена.

Б2.3.14. Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на инфраструктуру

Б2.3.14.1. Услови за пешачке и колске приступе парцелама

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 пословно - стамбеној зони, у ширини од 1,5 до 3,0м (макс. 5,0м). За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен 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 5,0м 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).

Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних сааобраћајних 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 објекта не ушта у атмосферску канализацију насељских саобраћајница.

Б2.3.14.2. Паркирање на парцели

Код изградње нових објекта (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (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.

Потребе 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

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:

- складишта и магацини	1п.м./ 4 запослена.
------------------------	---------------------

Паркинг места за тничке аутомобиле су стандардних димензија 2,5 x 5,0м са одговарајућим маневарним површинама (од 3,5 до 6,0м) у зависности од начина паркирања (подужно 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 објекта.

Б2.3.14.3. Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу

Важе исти услови како је дато у поглављу **Б2.2.14.3.**

Б2.3.15. Правила и услови за евакуацију отпада

Важе исти услови како је дато у поглављу **Б2.2.15.**

Б2.3.16. Ограђивање грађевинских парцела

Важе исти услови како је дато у поглављу **Б2.2.16.**

Б2.3.17. Услови и могућности фазне реализације

Важе исти услови како је дато у поглављу **Б2.2.17.**

Б3. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б3.1. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Б3.1.1. Локације за које се ради урбанистички пројекат

Даља разрада Плана на нивоу урбанистичких пројеката предвиђена је за следеће локације:

1. Део комплекса објеката Пиваре („Славина“), односно део парцеле топ. бр. 4355 к. о. Панчево који је Планом предвиђен за Пословно стамбену зону и
2. Делови комплекса спортског клуба „Динамо“, односно за парцеле топ. бр. 4358/1, 4358/2 и 4458 к.о. Панчево који је Планом предвиђен за Пословно стамбену зону.

Б3.1.2. Остале локације

За све остале делове простора обухваћеног овим Планом који нису наведени за даљу разраду Урбанистичким пројектом, раде се и издају се:

- пројекти препарцелације и парцелације грађевинског земљишта остале намене као и исправка граница грађевинских парцела;
- пројекти геодетског обележавања и мануала са спровођењем кроз јавне књиге;- извод из плана;
- локацијска дозвола;
- грађевинска дозвола;
- технички пријем са употребном дозволом и
- спровођење кроз јавне књиге

Б3.2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношењем Плана детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву (зона 2.15) овај План постаје плански основ за све врсте градитељске активности на овом простору.

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003), План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 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 града Панчева.

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

Скупштина града
Панчева

Председник
Скупштине града:

број :

.....

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ДОКУМЕНТАЦИЈА