



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 33. ГОДИНА VII

ПАНЧЕВО, 29. децембар 2014. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 10.375,30

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07 и 83/14-др.закон), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчево („Службени лист града Панчево“ број 1/14– пречишћен текст и 24/14), Просторног плана града Панчево („Службени лист града Панчево“ број 22/12 и 25/12-исправка) и Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Омољица („Службени лист града Панчево“ број 25/09) Скупштина града Панчево, на седници одржаној 29. децембра 2014. године донела је:

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА

Члан 1.

Доноси се План генералне регулације насељеног места Омољица (у даљем тексту: План).

Члан 2.

Укупна површина обухвата Плана износи 473,32ha .

Члан 3.

Основни циљеви израде овог плана су: дефинисање јавног интереса (јавног земљишта), евидентирање насељског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања, активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја, решавање проблема саобраћаја, нарочито прилаза радним зонама, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите, дефинисање правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке је План генералне регулације насељеног места Омољица израђен од стране Јавног предузећа „Дирекција за изградњу и уређење Панчево“ Панчево.

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчево“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
БРОЈ: П-04-06-17/2014-10
Панчево, 29. децембар 2014. године

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

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС"бр.72/2009 , 81/09- исправка 64/10-одлука УС , 24/2011,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС, чланова 39. став 1. тачка 5. и 99. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 1/14-пречишћен текст и 24/14), Просторног плана града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 22/12 и 25/12 – исправка) и Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Омољица ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на седници одржаној 29.12.2014..године донела је

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

насељеног места Омољица

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Насеља Омољица је уређивано и грађено у задњих тридесет година на основу Урбанистичког плана за насељено место Омољица („Сл. Лист Општина Панчево, Ковин и Опово“, број 9/88), који је Одлуком о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи (Сл.лист општине Панчево» бр. 13/2003, 16/2003, 9/2004, 21/2004,12/07 и 17/07) потврђену у делу:

- План намене површина,
- План саобраћаја
- План инфраструктуре

Пошто је урбанистички план са временске и планерске дистанце од 27 година, превазиђен, постоје нови захтеви и потреба за изградњом објеката комуналне инфраструктуре и обавеза заштите одређених простора и објеката, тржишних услови привређивања, примена савремених концепата планирања и примена иновативних технологија градње, као и обавеза имплементације ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ГРАДА ПАНЧЕВА ("Сл.лист Града Панчева " бр.22/12), Скупштина града Панчева је донела Одлуку о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Сл.лист Града Панчева " бр.25/2009.год.

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Повод за израду Плана генералне регулације за насељено место Омољица је Одлука о изради плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Омољица("Сл.лист.града Панчева" бр.25/2009).

Израдом овог плана, обухваћени простор се по други пут целовито сагледава и обрађује, дефинише се развој његових подцелина кроз сопствене специфичности али и у међусобном утицају/корелацији са осталим подцелинама/просторним целинама и насељем као целином – а ускладу са Просторним планом Панчева.

Кроз дефинисање намене земљишта, правила уређења и грађења, утврђивање праваца и коридора за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и осталу инфраструктуру, организовано увођење аутономних извора биоклиматске енергије, енергије Сунца, ветра, геотермалног потенцијала, најважнији су делови реализације ове замисли. То су привреда као покретач развоја, систем јавног зеленила као својеврсни рекреативни ресурс и еколошка инфраструктура, као и нова стамбена изградња као одговор на нове потребе становника насеља. Свака обимнија изградња обавезно мора да

се ослања на одговарајућу комуналну и саобраћајну инфраструктуру, чиме се обезбеђује да она постане део укупног система Омољице. Привредна, стамбена, рекреативна, терцијарна и сл. обимна градња није могућа без упоредне градње потребне комуналне инфраструктуре и одговарајућих саобраћајница. ПГР мора да буде отворен за сваку инвестицију, поготово за оне значајне које покрећу и привредни живот и доприносе бољитку грађана. Овај ПГР зато поседује висок степен флексибилности која омогућава да се инвестициони захтеви изведу тако да задовоље приватне потребе, али не и да угрозе заједнички и јавни интерес насеља као целине.

Како се ради о подручју Омољицакоји представља у највећој мери већ формиране/завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај план уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима, док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (промена законске регулативе, власничких односа, затечен грађевински фонд на терену, и сл.) кориговано и прилагођено актуелној ситуацији или је остало одбачено.

Основни циљеви израде овог плана су:

- дефинисање јавног интереса (јавног земљишта),
- евидентирање насељског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење,
- побољшање нивоа инфраструктурне опремљености,
- провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања,
- активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја,
- решавање проблемасаобраћаја, нарочито прилаза радним зонама,
- побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите,
- дефинисање правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

Основни циљ израде Плана је стварања правног и планског основа за организовани просторни развој, стварање могућности за нову изградњу и унапређење постојећег стања, као и заштита и уређење подручја насељеног места Омољица

План се ради са циљем да се постигне рационалнија организација и уређење предметног простора, и да се његово коришћење што боље усклади са могућностима и ограничењима која пружају природни и створени услови, истовремено водећи рачуна и о потребама дугорочног социјалног и економског развоја. Такође, то је најпогоднији начин да се изврши територијализација програмских садржаја насеља у наредном двадесетогодишњем периоду.

При том треба обратити посебну пажњу на следеће:

- Дефинисање појасева и праваца просторног развоја;
- Заштиту животне средине, заштиту посебно вредних, угрожених и деградираних подручја, заштиту, обнову и санацију стања живог света и очување природних предела посебне вредности, очување њеног квалитета, рационално коришћење природних ресурса, подршку васпитним и образовним програмима у области заштите животне средине, како би се подигла свест становништва о значају овог питања;
- Интеграција заштите животне средине у све појединачне, секторске политике и стратегије развоја, планирање и одрживо коришћење природних ресурса, добара и енергије;

- Подстицање производње и примене технологија које смањују загађење животне средине и производњу отпада;
- Максимално могуће смањење, у складу са достигнутим степеном друштвено-економског развоја, свих активности које имају негативне ефекте на природу;
- Увођење енергетски економичнијих технолога и постепени прелазак на максимално могуће коришћење обновљивих природних ресурса;
- Усклађивање политике регионалног развоја са мерама демографске политике, што је од великог значаја за равномернији територијални размештај, интензивније обнављање и подмлађивање популације;
- Усклађен и равномеран развој привреде;
- Развој ратарско-сточарских потенцијала;
- Развој и организацију јавних служби које треба да буду доступне свим становницима - без обзира на удаљеност одређених просторних зона и насеља - како би се смањила разлика у квалитету живота у насељима различитог типа и тако становништво (нарочито млађе) задржало у свом матичном месту становања;
- Заштиту непокретних културних добара и очување баштине националне културе и других култура које су се развијале на овом подручју, као и заштиту, неговање и презентацију споменика културе и евидентираних културних добара и истраживање, откривање и проучавање нових непокретних културних добара;
- Комплексан развој свих области енергетике и телекомуникација уз рационално коришћење и штедњу ресурса и подстицање примене нових технологија, нарочито оних које доприносе рационалном коришћењу и штедњи енергије и заштити животне средине, уз смањење свих активности које имају негативне ефекте на природу.

A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Оцена постојећег стања (грађевинско подручје;намена површина;објекти и површине јавне намене;врста изградње;



Омошница се налази у југоисточном делу града Панчева, на удаљености 16 км од града. Положај насеља је веома повољан јер се налази у средишту околних насеља. Положај је повољан и због тога што се насеље налази на малој удаљености од Дунава (5км). Са јужне стране, непосредно испод насеља, протиче Поњавица, која има више особине баре него реке, јер је отицање воде веома споро и не постоји површинска веза са већим воденим током, а водом се снабдева подземним

путем и изворима са њене више, леве обале.

Омошички атар је део јужнобанатске лесне терасе и везана је за баваништански лесни под. Рељеф атара Омошнице састоји се из две геоморфолошке целине и то више, лесне терасе и ниже, алувијалне равни.

Урбане и демографске карактеристике насеља

Извор попис 2002.године

	број становника	број домаћинства	просечна величина домаћинства	број станова	укупна стамбена површина	просечна величина стана м2	површина насеља у ха	густина насељености стан/ха
Град ПАНЧЕВО	127.162	43.403	2.9	44.952	3.043.617	67.7	9.915.9	12.8
ОМОЉИЦА	6.518	1.996	3.2	2.188	168.840	77.1	413.5	15.7

Грађевинско подручје насеља Омољица износи 473,32ха. У оквиру ове површине дефинисани су: грађевински реон насеља, грађевинско подручје ван грађевинског реона. Основном наменом површина обухваћене су површине под становањем, централни насељски садржаји, радне зоне, површине под саобраћајницама, водене површине, парковске површине и остало зеленило.

БИЛАНС ПОВРШИНА ПРЕМА НАМЕНИ-ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

ЗОНА	ха	%
Центар	40,50	8,55
Становање	237,66	50,20
Спорт и рекреација	8,5	1,80
Радне зоне	6,70	1,20
Комунална	12,00	1,40
Зеленило	76,94	3,70
Површина улица	91,02	16,25
УКУПНО	473,32	100,00
Радне пољопривредне површине	134,80	
Фарме	117,00	
Зеленило	37,57	

Постојеће површине јавне намене и јавни објекти од општег интереса на овом простору су улице и саобраћајнице. У насељу постоје објекти за потребе културне делатности, објекти за потребе образовања, дечија игралишта, тргови, уређене јавне зелене површине, терени за спорт и рекреацију, здравствене, социјалне установе, дом културе, дом омладине, објекти администрације-управе, ватрогасни дом пијаца, гробља и др.)

Ограничавајући фактори са аспекта загађења животне средине

Подручје Омољице и околине је, углавном, комунално недовољно опремљена и уређена.

У првом реду недостаје фекална канализација, тако да се употребљене санитарневоде и испуштају у неусловне септичке јаме и каналску мрежу.

Проблеми са отпадним водама су утолико већи, што овај простор „трпи“ утицај високих подземних вода. Већи део употребљених и загађених вода се улива преко канала у Поњавицу или Надел који на ово подручје већ долази у приличној мери оптерећена загађењима пореклом из насеља и интензивне пољопривредне производње у горњем сливу.

Природно-географске карактеристике терена као ограничавајући фактор

Насеље је изграђено на конвексном делу лесне терасе, која је на овом делу веома разуђена, и на два меандра Пољавице те је зато облик насеља неправилан са различитим правцима пружања. Осим геоморфолошких особина на изглед насеља имале

су утицаја и граничарске војне власти те насеље припада граничарско-панонском типу сеоског насеља.

Надморска висина насеља је 79м, а географски положај је 44°45' северне географске ширине и 20°45' источне географске дужине.

У насељеном месту Омољица постоје терени са изразитим депресијама и као такав је погодан за изградњу само објеката са мањим бројем етажа. Такође је присутно и више мелирационих канала за атмосферске воде који су транзитни и представљају ограничавајући фактор.

Остали могући проблеми и ограничавајући фактори за будући одрживи развој

Ограничења везана за израду овог планског документа односе се на све прибављене услове, сагласности и ограничења која се налазе у документацији документа, а која су приликом израде у потпуности испоштована.

Проблеми и ограничења у области привреде града Панчева, где је и концентрација привредних капацитета, последица су пре свега транзиционих процеса. Оно што карактерише индустријску производњу Града Панчева, а и шире целе Војводине, у претходном периоду је технолошко-економско заостајање већине индустријских капацитета, великвидност и недостатак обртних средстава, незадовољавајући ниво квалитета производа, недостатак страних инвестиција. Због дуготрајног процеса деинвестирања привреда је постала у техничко-технолошком смислу заостала, а у економском смислу неконкурентна. Ограничења се огледају и у ниском степену коришћења прерађивачких капацитета, смањеном обиму индустријске производње, повећању броја незапослених лица, као и одливу квалитетне радне снаге, престанку рада појединих предузећа, успореном процесу приватизације, као и неразвијеном занатству, угоститељству и туризму. Такође, постоје и ограничења за развој малих и средњих предузећа, а односе се на недовољну стимулативност системског амбијента и подстицајних мера економске политике (недостатак извора и одговарајућих начина обезбеђења финансијских средстава под повољним условима, као и изостанак значајнијих улагања у развој малих и средњих предузећа). Да би се обезбедили услови за превазилажење оваквог стања, подстакао развој и повећала запосленост, потребно је повећати степен искоришћености постојећих капацитета подизањем квалитета производа, модернизацијом и ширењем производних програма, реструктурирањем привреде, прилагођавањем новим условима привређивања у свајањем нових технологија и иновација, чиме би се допринело већој продуктивности и конкурентности укупне привреде. Веома је важна активна улога локалне самоуправе, на основу јасно утврђене развојне стратегије, која треба да допринесе интензивирању привредног развоја, а нарочито динамичнијем развоју малих и средњих предузећа, која су флексибилнија на тржишту, а лоцирана су или ће бити изграђена у зонама предвиђеним за ову намену. Отварање малих и средњих предузећа има значај нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања раста укупне привреде, развоју села. Стварање јаког приватног сектора кроз оснивање нових и развој постојећих привредних субјеката, посебно средњих која ће преузети иницијативу у области развоја и примене иновација и техничко-технолошког напретка, повећања продуктивности и конкурентности привреде, захтева даље унапређење стимулативног пословног амбијента (унапређење финансирања и финансијских мера подршке, подизање нивоа знања и способности у МСП).

На предметном подручју се још увек преплићу различите намене простора: стамбена, пословна и радна, што може довести до неусклађености, напетости у развоју. Посебно треба имати у виду, да је један део стамбених објеката, неплански, нелегално изграђен (углавном по ободу насеља). У том смислу је посебно угрожено пољопривредно земљиште, где је већ подигнут изванредан број викенд кућа. С друге стране, један број привредних

објеката на територији насељеног места Омољица, је већ дуже време затворен, њихове парцеле су неискоришћене, иако би биле веома погодне за *brownfield* улагања. У насељу је неразвијена комунална инфраструктура.

Дечија игралишта, тргови, уређене јавне зелене површине, терени за спорт и рекреацију, поједине установе постоје мада је све углавном у запуштеном стању због чега је квалитет живота незадовољавајући.

У овом ПГР-у постављени су и одговарајући циљеви у будућој изградњи Омољице по зонама :

Стамбена зона

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

Посебну проблематику чине блокови породичног становања са парцелама велике дубине (50-80 и више метара) које су раније биле намењене пољопривредним домаћинствима са становањем у уличном делу парцеле и баштом у делу парцеле ка унутрашњости блока. Током претходних деценија смањењем броја становника куће остају напуштене, остављене потпуно да од старости пропадну, или породица подиже нови објект у унутрашњости парцеле не поштујући основни концепт изградње објекта на регулационој линији, тако да је нарушена урбана матрица као и услови становања и рада јер, због измешаних зона и градње по целој дубини блока, нема доброг осунчања, проветравања, зоне зеленила итд.

Зона центра

Осим становању (породичном и вишепородичном), намењена и објектима различитих друштвених активности, администрације, финансијских активности, пословним делатностима, објектима услужног занаства, трговине, угоститељства и слично.

Привредна зона

Дефинише се као простор где је могућа градња привредних/индустријских објекта који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Не дозвољава се изградња погона који загађују животну средину. Да би се обезбедили услови за развој и повећала запосленост, потребно је повећати степен искоришћености постојећих капацитета подизањем квалитета производа, модернизацијом и ширењем производних програма, реструктурирањем привреде, прилагођавањем новим условима привређивања усвајањем нових технологија и иновација, чиме би се допринело већој продуктивности и конкурентности укупне привреде.

Пословна зона

Планиране пословне зоне су овим ПГР-ом дефинисане као простори где ће бити могућа градња пословних, пословно/трговинских или трговинских објекта и других услужних објекта као и стамбених објекта.

Комунална зона

Од комуналних објекта на овом простору се налази гробље (блокови 68 и 69) постројење за пречишћавање одпадних вода (блок 13)

Спортско рекреативна зона

Ову зону чине простори и објекти који су намењени за спорт и рекреацију и то простор око Надела у северном делу насеља, око хиподрома и простор око Поњавице и стадиона.

У зони спорта и рекреације, могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.) угоститељских објекта и објекта у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту, уз обавезу претходне изградње спортских терена и објекта, као и ободна стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.

Изградња и опремање објекта намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима и архитектонском обрадом која се уклапа

у ритски пејзаж. Туристички локалитет може садржати више основних јединица које могу бити и повезане, али тако да имају "разуђену" форму.

Објекти на небраћеном подручју морају се градити на платформи која ће бити изнад нивоа стогодишњих вода, на стубовима. Простор испод платформе може се затворити, с тим да се користи за спортско-риболовну опрему.

На локалитетима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан простор око објеката се мора користити заједнички, без ограђивања и парцелисања.

На овим просторима је присутна аутохтона вегетација и тај пејзаж треба и даље задржати у његовом изворном облику, не уносећи нове врсте.

Планирање активности и изградња и опремање објеката на овим локалитетима, вршиће се на основу израде урбанистичког пројекта уз обавезу прибављања сагласности и услова од надлежног водопривредног предузећа и завода за заштиту природе.

У парку се дозвољава изградња угоститељских објеката (кафе ресторани, бистрои, посластичарнице, пивнице, кафићи...), максималне површине 150м²/локал, максималне спратности П+Пк. Максимална површина свих изграђених објеката на простору парка укупно може заузети до 20% његове површине.

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

○ **Зона зелених површина**

Зелене површине су углавном уситњене, али повезане са тракастим зеленилом у оквиру широких саобраћајних профила, продори су адекватно спроведени у насељско ткиво. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје, а зеленило дуж каналске мреже да спречи негативан утицај ваздушних кретања из правца југоистока.

Зелена површина у центру насељеног места Омољица је повезана са слободним површинама ОШ „Доситеј Обрадовић“, вртића, ватрогасног дома, дома здравља и површином код насељске пијаце на супротној страни улице Краља Петра Првог. Међутим, трасе улица не омогућавају проветравање насеља, осим при врло јаким ваздушним струјањима.

Зелене површине у непосредном окружењу Поњавице су веома често јако запуштене, изузетак су површине ФК „Младост“-и. Површине код хиподрома, односно дуж канала такође захтевају интензивније неговање и пуно радова да би се привеле комплетно намени.

○ **Зона осталих намена/ верски објекти**

Знаменити верски објекти у оквиру насеља су: Румунска црква из 1805. године, Српска црква из 1877. године. Ту су још три верска објекта: Адвентистичка, Назаренска и Христова духовна црква 7.дан.

Омољица има шансу за напредаку развоју производних погона који су логичан след и наставак у финализовању развијене пољопривредне производње. Прерађивачки погони производа ратарства, сточарства, баштованства и др. су потенцијал и за запошљавање младих и стимуланс за њихово остајање у Омољци.

Изузетно велике могућности за развој су органска пољопривредна производња и екстезивно сточарство. Последњих година је све већа употреба лековитог биља као допуна здравствене заштите и Омољица има шансе за развој и те делатност.

Граница катастарске општине Омољица

Катастарска општина Омољица налази се на југозападном делу града Панчева и граничи се са севера и истока општином Ковин (К.О. Баваниште), са истока катастарском

општином Банатски Брестовац, са југа и југозапада граничи се са општином Палилула (К.О Гроцка), са југа катастарском општином Иваново, са запада се граничи са катастарским општинама Иваново и Старчево и са северозапада катастарском општином Старчево. Омољица је једна од десет катастарских општина града Панчева. Укупна површина града Панчева је 756,29 км² где је планирано да живи 119.813 становника, што даје густину насељености од 158 становник/км². Омољица има површину од 77,41 км², а планирано је да живи 6100 становник што даје густину насељености од 79 становника по км².

1. Граница планираног грађевинског подучија насеља Омољица

Граница планираног грађевинског почиње од тачке број 1, која се налази на тремеђи катастарских парцела број 11932, 2695 и 2724/4 и иде у правцу кретања казаљке на сату. Од тачке број 1 граница прати границу катастарских парцела бр. 2724/4, 2724/1, 2724/2, 2727/3, 2727, 2730, сече катастарске парцеле бр.2764 (пут), 2765 (пут), 2766 (пут), па се наставља границом катастарских парцела бр. 2767, 2768, 2769, 2770 до тачке број 2, која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 2770, 2792 и 2774 (пут).

У тачки број 2 граница се ломи, скреће на југ и иде источном страном катастарских парцела број 2770, 2771, 2772, 2773 до преломне тачке 3, која се налази на међи катастарских парцела број 2773 и 2774 (пут), а у пресеку са продужетком правца између катастарских парцела број 2776 и 2775.

У тачки 3 граница се ломи и иде на исток секући катастарску парцелу број 2774 (пут), наставља северном границом катастарске парцеле бр. 2775 и сече катастарску парцелу број 2794 (пут) до тачке 4, која се налази на граници између катастарских парцела број 2794 (пут), 2812/2 на пресеку продужетка правца између катастарских парцела број 2775 и 2776.

У тачки 4 граница се ломи и скреће на југозапад тако што иде југоисточном страном катастарске парцеле број 2794(пут) до тачке број 5, која се налази на тремеђи катастарских парцела број 2803, 2802 и 2794(пут).

У тачки број 5 граница се ломи и скреће на југоисток, пратећи границу катастарских парцела број 2802 и 2796 (пут) до тачке број 6, која се налази на тремеђи катастарских парцела број 2796 (пут), 2929 (пут) и 2930.

У тачки број 6 граница се ломи и скреће на југозапад секући катастарску парцелу број 2696, а затим прато југоисточну страну катастарске парцеле број 2555 до тачке број 7, која се налази на тремеђи катастарских парцела број 2555, 2549 и 2470 (пут).

У тачки број 7 граница се ломи и скреће на југоисток и иде североисточном границом катастарских парцела број 2470 (пут), 3159, 5485 (пут), сече парцелу 5487 (пут) и наставља границом парцеле 5506 (пут) до тачке број 8, која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 5506 (пут), 5499 и 5500/2.

У тачки број 8 граница се ломи и скреће на североисток, пратећи северозападну страну катастарске парцеле број 5499 и настављајући истим правцем, сече катастарску парцелу 5506 (пут), па прати њену северо-источну границу до тачке број 9, која се налази на тремеђи катастарских парцела број 5506 (пут), 5526/2 (пут) и 5554/5.

У тачки број 9 граница се ломи и скреће на југоисток пратећи северо-источну границу катастарске парцеле број 5526/2 (пут) до тачке број 10, која се налази на тремеђи катастарских парцела број 5526/2 (пут), 5554/9 (пут) и 5554/10.

У тачки број 10 граница се ломи и скреће на североисток, пратећи границу катастарских парцела 5554/10 и 5620 (пут) до тачке број 11, која се налази на тремеђи катастарских парцела бр. 5620 (пут), 5586 (пут) и 5561/8.

У тачки број 11 граница се ломи и скреће на југоисток тако што сече катастарске парцеле број 5620 (пут), 5619 (канал), 5518, 5514 и 5513 (пут) до тачке број 12, која се налази на

граница између катастарских парцела број 5513 (пут) и 5512, а на пресеку са нормалом спуштеном из тачке број 11.

У тачки број 12 граница се ломи скреће на југозапад и иде јужном границом катастарске парцеле број 5513 (пут), 2077/8 и 2026 (пут) до тачке број 13, која се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 2026 (пут), 2025 и 1854 (пут).

У тачки број 13 граница се ломи и скреће на исток границом катастарске парцеле 2025 до тачке број 14, која се налази на тромеђи катастарских парцела број 2025, 1854 (пут) и 1990 (пут).

У тачки број 14 граница се ломи и скреће на југ западном границом катастарске парцеле број 1976/1 (пут) до тачке број 15, која се налази на тромеђи катастарских парцела број 1790/2, 1790/1 и 1976 (пут).

У тачки број 15 граница се ломи и скреће на исток, пратећи јужне границе катастарских парцела број 1802/2, 1820, 1833, сече катастарске парцеле 6695 (поток) и 6694 (пут) па прати јужну границу катастарске парцеле 6733 до тачке број 16, која се налази на тромеђи катастарских парцела број 6733, 6734 и 6680 (пут).

У тачки број 16 граница се ломи и скреће на југ западном границом катастарске парцеле број 6680 (пут), сече катастарску парцелу број 6741 (пут), па наставља границом катастарске парцеле број 6760 до тачке број 17, која се налази на тромеђи катастарских парцела број 6760, 6761 и 6873 (пут).

У тачки број 17 граница се ломи и скреће на запад тако што прати северну границу катастарске парцеле број 6873 (пут), па сече катастарске парцеле број 6742 (канал), 7168 (пут) и 7169 (поток) до тачке број 18, која се налази на граници између катастарских парцела број 7169 (поток) и 7170, а на пресеку са продужетком правца границе између катастарских парцела број 6873 (пут) и 6743.

У тачки број 18 граница се ломи и скреће на југ, пратећи источну границу катастарске парцеле 7170 до тачке број 19, која се налази на тромеђи катастарских парцела број 7170, 7169 (поток) и 11896 (река Поњавица).

У тачки број 19 граница се ломи и прати северну границу катастарске парцеле број 11896 (река Поњавица) и јужну границу катастарске парцеле број 563 (пут) до тачке број 20, која се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 563 (пут), 11909 (пут) и 11911.

У тачки број 20 граница се ломи и скреће на север, пратећи источне границе катастарских парцела број 11911, 11912 и 11926, сече катастарске парцеле 11926, 11912, 11924, 11923 (пут) и 11922/1 и прати источну границу парцеле 11935/3 до тачке број 21, која се налази на тромеђи катастарских парцела број 11935/3, 11941 и 11936.

У тачки број 21 граница се ломи и скреће на исток, секући правом линијом катастарске парцеле 11941, 11923 (пут), 11924 (пут), 11912, 11928/1, 11927/1 (пут) и 2695 (јарак) до тачке број 22, која се налази на тромеђи катастарских парцела 2695 (јарак), 2705 и 2706.

У тачки број 22 граница се ломи и скреће ка северу, пратећи источну границу катастарске парцеле број 2695 (јарак) до тачке број 1 у којој се завршава.

Површина грађевинског земљишта у граници планираног грађевинског подручија насеља Омољица дефинисана је граничним тачкама од 1 до 22 и износи 552,5ха. Применом урбанистичких норматива заснованих на истраживачким сазнањима и специфичностима Омољица, а у циљу заштите пољопривредног земљишта и животне средине и поштовање створених вредности, определили су намену простора и дефинисали границу грађевинског земљишта.

Граница грађевинског земљишта је у функцији планираног броја становника, плана намене површина и објеката и заштити пољопривредног земљишта и заштити животне средине до 2020 год.

Постојећа површина грађевинског подручија Омољица је 473ха.

Планирана граница грађевинског подручија насељеног места Омољица је 552,5ха, а планирани број становника је 6100, тако да планирана потрошња грађевинског земљишта износи 0,09 ха по становнику.

Уз грађевински реон, дефинисано је и подручје грађевинског земљишта ван грађевинског реона за потребе изградње постројења за пречишћавање отпадних вода. Ово подручје обухвата катастарске парцеле број 10859, 10860/1, 10860/2, 10860/3, 10860/4, 10861 и 10862, са укупном површином од око 1,2ха. Ово подручје се налази јужно од реке Поњавица уз атарски пут (катастарска парцела број 10866/1) којим се остварује директна веза са грађевинским реоном.



T1Преглед површина постојећег грађевинског реона, планираног грађевинског реона и планираног грађевинског земљишта ван грађевинског реона

НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋИ ГРАЂ. РЕОН НАСЕЉА И ГРАЂ. ЗЕМЉИШТЕ ВАН ГРАЂ. РЕОНА	ПЛАНИРАНИ ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН
	Површина м ²	Површина м ²
УКУПНО	4733186 грађ.реон 3966978 грађ.земљиште ван грађ. реона	5525236

Ако упоредимо грађевинско земљиште на основу Урбанистичког плана за насељено место Омољица („Сл. Лист Општина Панчево, Ковин и Опово“, број 9/88), и планираног грађевинског земљишта у предметном Концепту, дошло је до повећања у површини од 79,21ха .

У односу на постојећи грађевински реон, овим Концептом се планира повећање грађевинског реона на следећим површинама:

- проширење у северном и јужном делу насеља са обе стране саобраћајнице (локални пут)
- проширење у источном делу насеља око комплекса фарме „Омољица АД“ „ПД Омољица“
- проширење у северозападном делу око канала, обухват са друге стране обале, ради регулisaња, уређења и валоризације овог простора на коме је изграђен хиподром.

На основу захтева Председништва Скупштине Месне заједнице Омољица, Друштва са ограниченом одговорношћу за трговину „Божиц и синови“ и актуелним активностима на

реализацији куповине и улагања у пољопривреду, исказана је потреба за ширењем грађевинског реона, ради формирања пословних и привредних зона. Ово повећање површина грађевинског реона је оправдано из следећих разлога:

- Са урбанистичког аспекта, насељено место Омољица, нема дефинисане просторе који су предвиђени за ове делатности;
- Планиране пословне и привредне зоне се налазе уз или у близини главних саобраћајница, што омогућава да изградња и уређење ових површина буде доступна и брза, јер се главна комунална инфраструктура налази уз саобраћајнице.
- Могућност изградње новог спортско рекреативног центра и позиционирање бањског комплекса;
- Уређење и валоризација водотока Поњавице

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

Опис предметног простора

Простор који је предмет овог плана обухвата насеље сеоског карактера које у већој мери представља већ формиране урбанистичке целине, док је мањи део под вегетацијом и неизграђеним површинама.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница предходног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа ситуације на терену од стране учесника у изради плана генералне регулације и ставова и захтева представника МЗ.

Да би се сагледао и успоставио континуитет у планирању и развоју обухваћеног простора, сагледани су и сви планови комуналних предузећа из претходних периода, без обзира на то када су рађени, ког су нивоа разраде и да ли су и у коликој мери спроведени. Паралелно са тим, урађена је анализа постојећег стања и на основу оба наведена параметра процењено да ли се и на који начин могу задржати одређене започете концепције и правци развоја у погледу намене простора, саобраћаја и комуналне инфраструктуре.

Дакле, план се са једне стране заснива на настављању континуитета започетог на основу претходно рађеног плана а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама становника Омољицаи тенденцијама и новим законским решењима.

Основна намена дефинисана Просторним планом општине Града Панчева је задржана, као и одређене урбанистичке целине које су до сада, на основу претходног плана, у одређеној мери изграђене и завршене (пре свега радне зоне). Пуна реализација неких делова плана сада није могућа, због промене ситуације на терену, промене закона и односа према власништву и сл., али је овим планом преузето оно што ће помоћи да се започети процес заокружи и ти простори буду формиране урбане целине.

У овом простору тренутно је становање далеко најзаступљенија намена.

Урбану матрицу највећим делом чине затворени блокови у старијим деловима Омољицаи ипо ободу насеља.

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

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана предходним планом. Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, углавном задржавају. Поједини делови села у обухвату овог плана су се већ формирали као стамбене, радне или зелене површине, тако да је то и основна подела простора на целине/зоне. У централном делу насеља Омољицапреклапају се централна и друге зоне и намене.

Постојећа карактеристична типологија блокова (компактни) се, такође најваћим делом задржавају, где је тип породичног становања доминантан а вишепородично не постоји али се омогићава изградња ако постоје интереси за то.

Објекти и простори културно-историјског наслеђа имају посебан значај и њихов развој ће се одвијати на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Јавне површине (тргови, паркови, блоковске површине и сл.) имају посебну социо-културну вредност у сваком урбаном простору. Концепцијом уређења задржане су све постојеће јавне површине, а циљ плана је да се они архитектонско-грађевински доврше и уобличе,

примерено свом значају, како би постали што приступачнији свим категоријама становништва, унапреди осећај припадности простору и идентификације Омољице.

Површина под зеленилом у насељу није на потребном нивоу, нарочито када смо свесни утицаја хемијске индустрије, саобраћаја и општег загађења. Постојеће зелене површине се задржавају, а циљ у наредном периоду је да се оне узгојно унапреде, а оне површине унутар отворених, разграђених блокова, обогате садним материјалом, како би се побољшала микроклиматска ситуација у појединим целинама, али и укупно у насељу (нарочито у окружењу комуналне зоне).

Основна улична мрежа се задржава. Једине интервенција се планирају у циљу завршетка саобраћајне матрице у радним зонама, тј. спајање улице Маршала Тита и саобраћајница које опслужују привредну и пословну зону.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Простор обухваћен планом чине блокови формиран протеклих деценија, са више или мање хетерогеном структуром и наменом, просторним одликама, затеченим нивоом уређења и изградње. На основу ових карактеристика и траса неких од главних сеоских саобраћајница, цео простор је подељен на 8 урбанистичких целина-зона.

Наравно, ова подела је условна, а циљ даљег развоја читавог простора је успостављање равнотеже у развоју и квалитету живота, хармоничан однос унутар сваке целине и свих целина међусобно, као и овог простора са осталим деловима града.

Добро функционисање свих планираних садржаја омогућиће се реализацијом планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже.

На целом подручју обухвата плана није дозвољена изградња објеката код којих технологија/процес рада може негативно да утиче на стање животне средине (буком, загађењем воде, ваздуха, тла и сл.) или су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне.

У централном делу насеља налазе се углавном све јавне установе, друштвене и културне институције: три цркве, пошта, месна заједница, банка, дом културе са биоскопском салом, трговински објекти, занатске радње, здравствена станица, апотека и угоститељски објекти. Ту је и Основна школа "Десанка Максимовић" са теренима за фудбал и рукомет и затвореном халом. Полазећи ка периферном делу налазе се приватне куће, густо ушорене, углавном рађене препознатљивим војвођанским стилем са украсним фасадама, испред кућа су неизбежне клупе. Једна од карактеристика улица у оваквим насељима су дрвореди, најчешће липа и ораха. На самој периферији насеље постаје трансферзалног типа, јер куће настављају уз саобраћајницу, ту се губе попречне улице да би се на оба краја завршавале економским зградама и хангарима пољопривредног комбината.

Омољица је по структури компактно насеље повезано у целину, али због своје пространости, националне структуре, начина живота и рада становника може се издвојити неколико његових делова. У средишњем делу су куће већином старе, направљене у банатском стилу и то је оно где је Омољица одувек била. Ту живе староседеоци, углавном Срби, чији су преци и основали место. По целој периферији села налазе се неправилно разбацани поседи досељеника који су после II светског рата на ове просторе дошли из планинских предела јужне Србије) или Босне. Они су са собом донели и свој начин грађења куће

Што се тиче данашњег урбанистичког изгледа, насеље се ширило по ободима тако да његов основни облик и поставка остају непромењени, што је најбољи доказ квалитета првобитне урбанистичке поставке.

- **Улична мрежа**

Улица је основни елемент урбане структуре насеља било ког реда. Она је у војвођанским насељима сфера јавног живота за разлику од заштићених и смишљено обезбеђених услова интимитета кућних дворишта.

Обзиром да се Омољница налази на благо валовитом терену због Поњавице, али и да се од свог настанка развијало плански, неке улице су готово идеално праве и секу се под правим углом, док су неке због услова терена благо закривљене. Све улице су врло широке, приближно исте ширине, са коловозом у симетрали улице од којег се обострано простире широк зелени појас и тротоар поред кућа. У зеленом појасу преовлађује дрвеће. Испред неких кућа је дрвеће толико густо да је потпуно заклоњена фасада куће

Блокови

Због валовитог терена, блокови су правилни правоугаоници који су међусобно спајани површинама троугластог облика и представљају затворене урбане целине. На ободним странама блока налазе се објекти док су у унутрашњости баште

Трг

У већини старих насеља, због намене ободних објеката или карактера слободног простора, тргови имају значај друштвених центара који зависи од њиховог положаја у насељу, од саобраћајне повезаности са другим деловима насеља, од друштвене функције зграда које га уоквирују и од начина обраде слободних површина. При реконструкцији настаје потреба да се наслеђени тргови, у централним деловима насеља, претворе у привлачне и удобне пешачке просторе који ће увођењем нових садржаја ободних зграда моћи да добију функцију савременог друштвеног центра.

У војвођанским насељима трг представља центар друштвеног живота, главно место окупљања, дружења и размене информација.

У Омољници постоји трг као засебна просторна целина. Постоји уређена површина, са зеленилом, стазама и клупама у главној улици испред дела Дома културе који је повучен у односу на улицу.

Парцеле су правоугаоног облика ужом страном окренуте ка улици, приближно исте величине, изузев оних које су својом задњом страном окренуте ка долини и које су знатно веће. Парцеле стамбене зоне су подељене на три функционално засебна дела:

- 1 - стамбени део, окренут ка улици
- 2 - економско двориште, у средини
- 3 - башта

У зависности од начина постављања куће на парцели у Јужном Банату се уочавају два типа организације парцеле:

1. *Кућа на бразду и*
2. *Кућа уз пут*

Код многих парцела оба типа карактеристично је да је прво, стамбено двориште, затвореног - атријумског типа са амбаром испод којег је штала, који га одваја од економског дворишта, а кроз који постоји пролаз са двокрилном капијом.

- Приликом формирања насеља строго је поштован принцип изградње стамбених објеката на регулационој линији улице, са зиданом оградом и дрвеном капијом. Капију носе масивни стубови који су обично нешто виши од ограде.

У новије време долази до појаве увлачења кућа у парцелу и изградње углавном декоративне ограде од различитих материјала (опека, бетон, ковано гвожђе и сл.), ка улици што доводи до разградње традиционалне војвођанске улице, а што би изградом новог УП требало спречити

Целине-зоне су назване према постојећим и планираним наменама у блоковима:

1. Стамбена зона са компатибилним наменама,

Блокови:

06,07,08,09,10,11,12,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,30,32,33,34,35,36,
37,38,39,40,41,42,43,46,47,48,49,50,51,53,54,55,56,64,65,66,67,70,71,72,73,74,75,76,
77,78,79,80,81,82,83,84,85,86,87,88,89,90,91,92,94,95,96,97,98,99,100,101,102,103,1
04,105,106,107,108,109,110,111,112,113,114,119,120,122,

- 2. Зона централне компатибилне намене,**
Блокови: 01, 02, 04, 05,
- 3. Привредна зона компатибилне намене,**
Блокови: 58, 61, 62, 63,
- 4. Пословна зона компатибилне намене,**
Блокови: 31, 44, 45, 57, 59, 60, 115 и 116
- 5. Комунална зона компатибилне намене,**
Блокови: 13, 68 и 69
- 6. Спортско рекреативна зона компатибилне намене,**
Блок: 52, 117 и 123
- 7. Зона зелених површина компатибилне намене**
Блокови: 03, 29, 118, 124
- 8. Зона осталих намена/верски објеката компатибилне намене**
Блок: 93

○ **Стамбена зона**

Ову зону чине блокови који представљају старо стамбено ткиво села. Овде су сконцентрисани стамбени објекти настали и у периоду пре Другог светског рата, а поједини и пре, а треба да постане средиште насељског културног и рекреативног живота.

Ова зона има подцелине у зависности од претежне намене тј зона породичног становања, зона вишепородичног становања. Стари објекти су углавном спратност П, док су објекти изграђени након Другог светског рата до П+1+Пк.

Претежна намена је становање са компатибилним наменама: пословање, трговина, и сл. Грађевински фонд је различите старости и квалитета. Објекти грађени пре Другог светског рата су углавном у лошијем стању, неки од њих су под одређеним степеном заштите као важно културно-историјско и градитељско наслеђе, али због недостатка новца нису адекватно одржавани и обновљани, тако да пропадају. Објекти грађени након тог периода су такође, слабо одржавани тако да су у релативно лошем стању. Углавном се обновљају фасаде, столарија, кровни покривач, али детаљнијих реконструкција до сада није било.

Ова зона намењена је за изградњу објеката породичног становања (само стамбених, само пословних или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности. Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији тако да максимална спратност објеката не пређе По+П+2 у 2. зони - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције, на основу Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају предходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде плана генералне регулације за насељено место Омољица, под бројем 05-114/2013-15 од 06.06.2013. У осталим стамбеним зонама дозвољена је спратност По+П+3. Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана.

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

Максимална спратност вишепородичних стамбених објеката По+П+5

○ **Зона центра**

представља простор у центру Омољица где су сконцентрисане све административне, друштвене, културне и сличне институције, као што су школа, црква, дом здравља, дом културе, Месна заједница, пошта, пијаца, управа и администрација и трг са мањим зеленим површинама, као централно место окупљања. Централна зона остаје у постојећим границама са могућношћу измештања пијаце на другу локацију према потребама, капацитетима и могућностима које дефинише План (у складу са

компатибилношћу намена). Потребно је употпунити понуду постојећих садржаја и тако побољшати квалитет понуде централних функција у насељу, али и радити на побољшању општег стања сваке од горе наведених функција. Дозвољена спратност у овој зони је П+2. Зона централних садржаја је, осим становању (породичном и вишепородичном), намењена и објектима различитих друштвених активности, администрације, финансијских активности, пословним делатностима, објектима услужног занатства, трговине, угоститељства и слично. Дозвољена је и изградња пословног простора без функције становања, и то за потребе администрације, културе, здравства, образовања, пословања, трговине, угоститељства, занатства, спорта, рекреације и слично - а у складу са условима заштите животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, загађење земљишта и др.). Централне функције и наведени пратећи садржаји становања планирано је да се и даље развијају на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима сваке локације понаособ.

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

○ **Привредна зона**

Делатности из области пословања:

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

(максимална дозвољена спратност за хотеле П+5). Планирају се пет већих површина, које ће чинити привредну зону:

- Комплекс ПИК-а Панчево у улици Патријарха Арсенија Чарнојевића
- Комплекс Пољопривредног добра „Омољица“
- Фарма „Чукарица ПД“ „Омољица АД“
- Простор који представља проширење грађевинског реона са обе стране локалног пута на улазу у насеље из правца Б. Брестовца.
- Комплекс млина у насељу.

Уређење простора и изградња нових објеката у овој зони вршиће се даљом разрадом израдом Урбанистичког пројекта.

○ **Пословна зона**

Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на велико и мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег или већег обима, тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, штампарије, издавачке куће и сл.

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

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана, разрадом ПДР-е пословне зоне за простор који представља проширени грађевински реоо у северном делу насеља, на улазу у насеље из правца Старчева са обе стране локалног пута.

За сваки комплекс у оквиру ове зоне, обавесна је израда урбанистичког пројекта.

Планирају се четири веће површине, које ће чинити пословну зону:

- Простор који представља проширени грађевински реоо у северном делу насеља, на улазу у насеље из правца Старчева са обе стране локалног пута.
- Источни део насеља од улице Патријарха Арсенија Чарнојевића и Михајла Пупина до атарског пута, који представља и границу грађевинског реона.
- Простор који је омеђен улицама Бањска, Ђуре Јакшића и Николе Тесле Југоисточни део села уз фарму.

У овој зони на парцели број 2757 врши се складиштење и третман електричног и електронског отпада, Дозвољава се проширење капацитета исте намене уз обавезну разраду, израдом Урбанистичког пројекта у складу са законском регулативом која дефинише и уређује ову врсту делатности.

У блоку 57 који је намењен пословној зони претежне намене, а ради валоризације геотермалних ресурса, могућа је изградња туристичко-рекреативне-здравствене подцелине или комплекса уз обавезну разраду, израдом Урбанистичког пројекта у складу са законском регулативом која дефинише и уређује ову врсту делатности.

¹"Североисточно од центра насеља Омољица, у граници грађевинског реона, налази се природни извор топле минералне воде. Настао је из бушотине за нафту 1964. године. Уместо „црног злата“ потекла је топла вода. Славина бушотине је затворена, тако да сада цури само танак млаз воде чија је температура 30,5° Ц.

Бушотина је израђена на пољопривредном земљишту на удаљености 1,2 км од села Омољица. До извора се долази сеоским земљаним путем. Из зацвљене бушотине вода извире самоизливом и улива се у оближњу бару. Поред извора изграђен је веома мали базен. Пре неколико година изграђен је још један нешто већи базен, који није у функцији због нерешених хигијенских услова воде, и импровизоване свалчионице. Обзиром да овај простор нико не одржава делује веома запуштено.

Аналізу комплетних физичко-хемијских својстава воде „Омољица“ извршила је 20.07.1999.године Служба за балнеоклиматологију Института за рехабилитацију из Београда. По овим налазима вода је бистра, без мириса, млака са температуром од 30,5° Ц на извору, по чему припада хипотермалним водама. По хемијском саставу вода је натријумско - хидрокарбонатна благо алкална (ph = 7,9) укупне минерализације 1635 мг/Л. Има мало растворених гасова који немају лековите вредности. Природна радиоактивност, коју дају уран, радон и радијум пронађена је у нормалним вредностима као и бројни микроелементи тако да се несметано може користити за пиче и купање, што локално становништво већ дуги низ година и чини.

На основу хидрогеолошких карактеристика терена и хемијског састава воде може се предпоставити да ова вода потиче од бивше морске воде која је овде остала заробљена после повлачења некадашњег Панонског мора.

Аналитичари службе за балнеоклиматологију су закључили да вода „Омољица“ припада категорији **НАТРИЈУМ-ХИДРОКАРБОНАТНИМ-ХИПОТЕРМАЛНИМ-МИНЕРАЛНИМ ВОДАМА**, групи **ЛЕКОВИТИХ** вода једноставног састава. Уз предходно догревања, могла

¹*Јасмина Вујовић, дипл.инж.арх.(2007), Зборник радова са симпозијума "Стратешки и метадолошки приступ(и) за промоцију туристичког потенцијала српског села (Потенцијали развоја сеоског насеља Омољица-Бањски комплекс "Омољица")*

би се користити за хидротерапијске процедуре а у природном облику могла би се користити и за пиће код лакших гастричних поремећаја.

Према Елаборату комплетних физичко-хемијских анализа минералне воде „Омољица“ Панчево кују је израдио Институт за рехабилитацију Београд у Београду 1999. год. природна минерална вода из извора Ом-1 „Омољица“ припада групи лековитих вода. Могла би се употребљавати за све спортске и рекреативне активности за то изграђеним базенима и пратећим садржајима, као и за балнеотерапијске третмане уз предходна клиничка испитивања и изградњу бањских садржаја са одговарајућим здравственим особљем, према Закону о здравственој заштити и Закону о бањама.

Геотермални ресурси сличних чак и неповољнијих карактеристика од воде „Омољица“ користе се широм света, а и у нашој земљи. На многим таквим местима код нас су још давно изграђена бањска лечилишта (у Србији 48), нека још у XIX веку. Многе минералне воде се флаширају и пласирају на тржиште као лековите минералне воде за пиће.

○ **Комунална зона**

Од комуналних објеката на овом простору налазе се део зоне намењен је гасној станици, део комуналне зоне намењен ЈКП „Омољица“ као и део који је по намени предвиђен за објекат за разврставање комуналног отпада и зона гробља са пратећим садржајима и постројења за пречишћавање отпадних вода. Ово подручје обухвата катастарске парцеле број 10859, 10860/1, 10860/2, 10860/3, 10860/4, 10861 и 10862, са укупном површином од око 1,2ха. Ово подручје се налази јужно од реке Поњавица уз атарски пут (катастарска парцела број 10866/1) којим се остварује директна веза са грађевинским реоном.

На простору комуналне зоне није дозвољена изградња стамбених објеката.

○ **Спортско рекреативна зона**

Ову зону чине простори и објекти који су намењени за спорт и рекреацију и то простор око Надела у северном делу насеља, око хиподрома и простор око Поњавице и стадиона.

У зони спорта и рекреације, могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.) угоститељских објеката и објеката у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту, уз обавезу претходне изградње спортских терена и објеката, као и ободна стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.

Изградња и опремање објеката намењених рекреацији, туризму, разоноди на води, спортском риболову и слично, мора бити првенствено од монтажних елемената, са неопходним санитарно-техничким уређајима и архитектонском обрадом која се уклапа у ритски пејзаж. Туристички локалитет може садржати више основних јединица које могу бити и повезане, али тако да имају "разуђену" форму.

Објекти на небрањеном подручју морају се градити на платформи која ће бити изнад нивоа стогодишњих вода, на стубовима. Простор испод платформе може се затворити, с тим да се користи за спортско-риболовну опрему.

На локалитетима који су предвиђени за подизање оваквих објеката, слободан простор око објеката се мора користити заједнички, без ограђивања и парцелисања.

На овим просторима је присутна аутохтона вегетација и тај пејзаж треба и даље задржати у његовом изворном облику, не уносећи нове врсте.

Планирање активности и изградња и опремање објеката на овим локалитетима, вршиће се на основу израде урбанистичког пројекта уз обавезу прибављања сагласности и услова од надлежног водопривредног предузећа и завода за заштиту природе.

У парку се дозвољава изградња угоститељских објеката (кафе ресторани, бистрои, посластичарнице, пивнице, кафићи...), максималне површине 150м²/локал, максималне спратности П+Пк. Максимална површина свих изграђених објеката на простору парка укупно може заузети до 20% његове површине.

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

○ **Зона зелених површина**

Ову зону чине блоковско, улично, заштитно зеленило у оквиру других зона и зона парка. Уређење блоковског, уличног и заштитног зеленила вршиће се на основу урбанистичких параметра овог Плана.

У парку се дозвољава изградња угоститељских објеката (кафе ресторани, бистрои, посластичарнице, пивнице, кафићи...), максималне површине 150м²/локал, максималне спратности П+Пк. Максимална површина свих изграђених објеката на простору парка укупно може заузети до 20% његове површине.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се израдом Урбанистичког пројекта.

Након увида у тренутно стање намеће се закључак да су зелене површине неправилно распоређене по насељу. Постојеће зелене површине не чине систем и слабо су повезане саобраћајним зеленилом. Садашње стање указује и на потребу да се реконструише велики део постојећег зеленила, као и да се повећа површине под зеленилом у оквиру уличних профила на местима где је профил у знатном проширењу (улице Књаза Милоша, Петра Кочића).

Зелене површине насеља морају да остваре следеће функције:

1-Заштитну, односно биолошко-хигијенско-санитарну. Пре свега побољшање микроклимата кроз пречишћавање ваздуха, смањивање екстремних вредности температура, заштиту од саобраћајне буке, заштиту од микрочестица које су последица саобраћаја, ложења, заштиту од ваздушних кретања, заштиту од бактериолошког и токсичног загађења, заштиту подземних вода, као и заштита од њиховог високог нивоа у пролећном и јесењем периоду и рекултивацију деградираних површина.

2-Естетску са усклађивањем са амбијенталним вредностима и уклапањем у природни пејсаж околине.

3-Образовну.

4-Рекреативну било за пасивну или активну рекреацију.

5-Специфичне функције у оквиру индустријске зоне, као и за случај елементарних непогода и ратних дејстава.

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Зеленило формирати уз јавне путеве у виду линијског и групног зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

Заштитно зеленило у индустријским зонама формирати као линијско зеленило и као тампон зону ради разграничења између опште индустријске зоне са осталим суседним зонама. На свим деградираним просторима у насељу формирати заштитно зеленило у циљу заштите земљишта.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљно-географским, фитоценолошким станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Све зелене површине у основи ће бити груписане у три категорије:

А Зелене површине јавног карактера.

Б Зелене површине са могућношћу ограниченог коришћења.

Ц Зелене површине са специјалном наменом.

У насељу, на парцели број 2465 к.о. Омољица, се налази старо немачко гробље на којем се више деценија не врши сахрањивање. Овај простор је неуређен и девастиран те треба израдом Урбанистичког пројекта, предвидети да постане уређена зелена површина и спомен-костурница.

○ **Зона осталих намена/ верски објекти**

1. Парохијски дом српске православне цркве –Максима Горког 33
2. Румунска црква

Б1.1.3.Биланс урбанистичких показатеља

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана генералне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	163 27 79	29,55%
1	Саобраћајнице	1149544	20,80%
2	Јавне функције и службе	0 36 84	0,07%
3	Спорт и рекреација	24 36 84	4,41%
4	Зона зелених површина	2 72 02	0,49%
5	Комуналне зоне и објекти	4 77 70	0,86%
6	Образовање	2 52 55	0,46%
7	Култура	0 26 48	0,05%
8	Здравство	0 45 43	0,08%
9	Водне површине	12 8449	2,32%
II	Остала намена	389 3225	70,45%
	Укупна површина грађевинског земљишта	552 60 04	100,00%

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

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

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

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру границе обухвата Плана, чине:

1. Саобраћајнице (постојеће и планиране);
2. Јавне функције и службе;
3. Спорт и рекреација;
4. Зоне зелених површина површина;
5. Комуналне зоне и објекти;
6. Образовање (основна школа);
7. Култура (дом културе);
8. Здравство (здравствена станица).
9. Водне површине (река Поњавица);

Биланс површина јавне намене у оквиру овог плана генералне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	154 45 43	27,95%
1	Саобраћајнице	105 62 60	19,11%
2	Јавне функције и службе	0 36 84	0,07%
3	Спорт и рекреација	24 46 94	4,43%
4	Зона зелених површина	2 99 52	0,54%
5	Комуналне зоне и објекти	4 90 58	0,89%
6	Образовање	2 52 55	0,46%
7	Култура	0 26 48	0,05%
8	Здравство	0 45 43	0,08%
9	Водне површине	12 84 49	2,32%
II	Остала намена	398 14 61	72,05%
	Укупна површина грађевинског земљишта	552 60 04	100,00%

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, а на основу карте број 7 – План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене², 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 грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви из К.О. Омољца³:

²Обзиром на доступне подлоге за израду овог Плана, а имајући у виду стање на терену где постојећа грађевинска линија не прати постојећу границу парцеле улице, планирана регулациона линија је пренета са постојеће границе парцеле на границу постојећег објекта (зграда, ограда, тротоар и сл.) што је на графичком прилогу обележено са „ГПО“

³Због стања катастарских подлога које су биле доступне за израду овог Плана, није било могуће сасигурношћу одредити све бројеве катастарских парцела од којих се формирају површине планиране

- Од 1 до 125 саобраћајнице.
- Од ЈФ1 до ЈФ2 – јавне функције и службе
- Од СР1 до СР4 – спорт и рекреација
- Од З31 до З34 – зоне зелених површина
- Од К31 до К34 – комуналне зоне
- О1 – образовање
- К1 – култура
- З1 - здравство
- В1 и В2 – водене површине

План поделе грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта парцелације и пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе, сходно члану 65 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС и 98/2013-УС).

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м ²
1	Патријарха Арсенија Чарнојевића	2765, 2558/1, 2558/2, 2557, 2559, 2569	5 65 81
2	Уроша Предића	38	0 38 65
3	Бегејска		0 15 84
4	Бранислава Нушића	9, 10, 1	0 64 23
5	Бегејска	9	0 16 48
6	планирана саобраћајница	11927	0 21 86
7	Максима Горког	1/6, 163	3 18 98
8	Стефана Немање	1/6, 250,	3 74 10
9	Тамишка	318, 2616, 2650/1	1 95 48
10	Бранислава Нушића	46	0 29 17
11	Бихаћка	67	0 60 12
12	Бихаћка	225	0 17 66
13	Бихаћка	285	0 19 77
14	Бранислава Нушића	74	0 32 29
15	Јефте Варајића	84	0 45 23
16	Јефте Варајића	209	0 14 47
17	Јефте Варајића	298	0 13 71
18	Бранислава Нушића	99	0 47 18
19	Вука Караџића	119/4	0 56 80
20	Вука Караџића	179/1	0 23 83
21	Бранислава Нушића	136	0 47 36
22	Књаза Милоша Обреновића	394/1	0 73 62
23	Бранислава Нушића	394/14	0 31 71
24	Максима Горког	492, 488/3	0 52 41
25	Танаска Рајића	492	0 76 94
26	Карађорђева	506	0 14 13
27	Карађорђева	549	0 05 56
28	Карађорђева	563	0 15 00
29	Дунавска	517	0 22 96

јавне намене, а могуће је и да бројеви парцела наведени у табелама не одговарају тренутном катастарском стању.

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м ²
30	Дунавска	561	0 15 16
31	Стефана Немање	543	0 22 07
32	Стефана Немање	582	0 15 63
33	Јосифа Панчића		0 22 70
34	Јосифа Панчића		0 27 54
35	Поњавичка	562	1 62 04
36	Живојина Мишића	545	2 34 08
37	Цара Душана	508/1, 689/1, 866	4 43 13
38	Бранка Радичевића	649	1 03 17
39	Авалска	803	0 64 98
40	Бранка Радичевића	813	0 31 51
41	Књаза Милоша Обреновића	394/1	3 89 59
42	Десанке Максимовић		0 63 86
43	Вука Караџића	348	2 61 10
44	планирана саобраћајница	349/1, 2579	0 08 45
45	планирана саобраћајница	2582, 2617, 2568-2579, 2567/1,2, 2566, 2565, 2564/1,2, 2563, 2558/1,2, 2583, 2586, 2587, 2588/1, 2590, 2591/1,2, 2592-2595, 2597, 2613, 2619, 2620	0 50 09
46	Церска	750	0 55 31
47	Бањска	1190, 2298, 2326, 2172, 2238, 2299, 2135	4 02 62
47'	Трг Светог Саве	1190	0 53 31
47''	Поњавичка	896	2 32 37
48	Банатска	895	0 09 70
49	Расинска	950	0 15 34
50	Шабачка	1011	0 15 32
51	Живојина Мишића	878	1 57 26
52	Банатска	877	0 22 13
53	Расинска	967	0 21 68
54	Шабачка	1012	0 21 54
55	Банатска	851	0 22 34
56	Расинска	865	0 23 91
57	Шабачка	1058	0 21 75
58	Бранка Радичевића	1102	1 22 74
59	Банатска	834/2	0 77 57
60	Шабачка	1109	0 27 32
61	Петра Кочића	1147	3 92 10
62	Првомајска	2378/3, 2379/1,2,3, 2380	0 18 43
63	Крфска	2378/2,3	0 25 79
64	Иве Андрића	2378/3, 2379/1,2,3, 2380	0 14 70
65	Михаила пупина	2394, 2414-2421, 2413/1,2, 2412, 2411/1,2, 2396-2410	0 51 34
66	планирана саобраћајница	2555, 2556, 2694, 2796	1 09 99
67	планирана саобраћајница	2678, 2677, 2675, 2673, 2670, 2668/1,2, 2662-2664, 2659/2,3,4, 2657/1, 2656/1, 2652/1	0 62 81
68	планирана саобраћајница	2554/2, 2551-2553, 2422-2442, 2443/1,2, 2444/1,2, 2445/1,2, 2446-2462, 2463/1,2, 2464, 2466, 2467, 2325, 2301, 2302, 2303/1,2, 2304-2312, 2315-2322	1 90 28
69	Бањски просек	2364-2369, 2350-2356, 2357/1,2, 2358, 2360, 2361	0 35 36
70	Јована Дучића	2365-2367, 2369, 2370	0 22 42

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м ²
71	планирана саобраћајница	2371	0 04 67
72	Рађевска	1705	0 53 94
73	Задружна	1695	0 56 86
74	Радомира Путника	1618/3	3 43 87
75	Рађевска	1727, 11897	1 28 04
76	планирана саобраћајница	1752, 1753, 1754	0 38 61
77	планирана саобраћајница	1606/2	0 24 64
78	планирана саобраћајница	6740, 6741	1 56 27
79	планирана саобраћајница	1778/4	2 28 44
80	планирана саобраћајница	1788, 1787/1-5, 1786/1-3, 1785/1-3, 1782/1-3	0 50 94
81	Милутина Миливојевића	1281	1 07 11
82	Краља Петра Првог	1606/1	2 97 47
83	Жикице Јовановића Шпанца		0 16 75
84	Пролетерска	1640	0 16 26
85	Др. Светозара Илића	1672	0 15 63
86	Др. Светозара Илића	1504	0 22 53
87	Пролетерска	1535	0 21 38
88	Николе Пашића	1561	0 16 53
89	Балканска	1569,...	0 21 02
90	Жикице Јовановића Шпанца	1588,...	0 23 59
91	Милоша Црњанског	1337	3 10 22
92	Др. Светозара Илића	1436	0 40 87
93	Пролетерска	1405	0 28 21
94	Николе Пашића	1364	0 27 24
95	Балканска	1323	0 31 74
96	Жикице Јовановића Шпанца	1310	0 33 53
97	Ђуре Јакшића	1240	5 83 68
98	планирана саобраћајница	2026, 1274/3,5, 2040-2050, 2039/1,2, 2038, 2033-2035, 2027-2029	0 75 49
99	планирана саобраћајница	2026, 2077/1-8, 2078/1b, 2041, 2070-2076, 2069/1,2, 2068, 2067	0 90 23
100	Николе Тесле	2080/1, 2081, 2077/8	3 88 75
101	планирана саобраћајница	2270, 2268, 2267, 2260, 2261, 2223, 2222, 2221/1,2, 2200-2202, 2188, 2189, 2167, 2158-2160, 2110, 2111, 2134, 5506, 5505	1 37 81
102	планирана саобраћајница	2080/1, 5507, 5506, 5526/2, 5519-5521	0 96 59
103	планирана саобраћајница	2268-2270	0 06 10
104	планирана саобраћајница	2221/1, 2081	0 06 71
105	планирана саобраћајница	2187-2193, 2081	0 05 89
106	планирана саобраћајница	2267, 2268, 2270, 2271/1-4, 2272-2293, 2294/1,2, 2297/2	0 86 09
107	планирана саобраћајница	2201-2220	0 86 63
108	планирана саобраћајница	2136-2148, 2150-2159, 2167	0 87 35
109	планирана саобраћајница	5506, 2134, 2111-2127, 2129, 2130, 2133	0 89 41
110	планирана саобраћајница	2394	0 04 02
111	Трг Светог Саве	1187	0 16 02
112	Јосифа Панчића		0 21 54
113	Јосифа Панчића		0 20 84
114	Савска		0 27 21
115	Савска		0 07 75
116	Радничка	435	0 19 85
117	Шабачка	375	0 18 60
118	Врањска	1449	0 34 38

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м ²
119	Дунавска	571	0 11 40
120	Стефана Немање	580/14	0 15 71
121	Церска	749	0 04 36
122	Авалска		0 22 23
123	Авалска		0 14 10
124	планирана саобраћајница	937	0 09 24
125	планирана саобраћајница	2375-2377, 2378/3	0 06 38
		Укупна површина	1056260

Јавне функције и службе

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈФ1	Ватрогасна станица	1180/1, 1181	0 21 27
ЈФ2	Месна заједница	1047/1, 1048/2	0 15 57
		Укупна површина	0 36 84

Спорт и рекреација

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СР1	Хиподром	11936	10 91 60
СР2	Планирани спортско-рекреативни садржаји	901-905, 906/1,2, 907, 908, 911/1,2,3, 912/1,2,3, 913-917, 921-924, 928-930, 933, 934, 935/1,2, 937	5 25 80
СР3	Фудбалски терен	11891-11895	8 19 44
СР4	спортски терени	1606/1	0 10 10
		Укупна површина	2446 94

Зоне зелених површина

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
331	Зона зелених површина	120, 121	0 31 62
332	Зона зелених површина	2465	1 94 13
333	Зона зелених површина	1188	0 46 27
334	Зона зелених површина	1190	0 27 50
		Укупна површина	2 99 52

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К31	Гробље	2617, 2579, 2582	2 48 15
К32	Гробље	2597, 2613, 2619	1 09 29
К33	Водовод	2765	0 13 77
К34	Постројење за пречишћавање отпадних вода	10859, 10860/1, 10860/2, 10860/3, 10860/4, 10861, 10862	1 19 37
		Укупна површина	47770

Образовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
О1	Основна школа	1168/1	25255
		Укупна површина	2 52 55

Култура

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К1	Дом културе	1166/1	0 2648
		Укупна површина	0 26 48

Здравство

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
З1	Здравствена станица	1163/1	4543
		Укупна површина	45 43

Водене површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
В1	Река Поњавица	11937/1,2, 11923, 11924, 11912, 11926, 11929, 11928/1, 11927, 11938, 11939, 11941	12 57 07
В2	Канал	7159, 6695	0 27 42
		Укупна површина	12 84 49

Т1-Табела биланса површинаосталог грађевинског земљишта

Ред. Број	НАЗИВ ЗОНЕ	Укупно планирано (ha)		
		ha	a	m ²
1.	Стамбена зона	364	38	61
2.	Пословна зона	72	39	96
3.	Привредна зона	45	16	65
4.	Зона осталих намена – верски објекти	1	64	08

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

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

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

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ								
		Стамбено ткиво	Пословање	Централна зона	Јавни објекти и комплекси	Спортско рекреативна зона	Зелене површине	Комуналне и инфраструктурне површине	Привредна зона	Саобраћајне површине и терминали
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА..	Стамбено ткиво	o	x	x	x	x	x	x ⁴	x ⁵	x
	Пословање	x	o	x	x	x	x	x ⁴	x	x
	Централна зона	x	x	o	x	x	x	x ⁴		x
	Јавни објекти и комплекси	x	x	x	o	x	x	x ⁴	x ⁶	x
	Спортско рекреативна зона		x ¹		x ¹	o	x	x ⁴	x ⁷	x
	Зелене површине				x ²	x ³	o	x ⁴		x
	Комуналне и инфраструктурне површине						x	o	x	x
	Привредна зона	x ⁵	x		x ⁶	x ⁷		x	o	x
	Саобраћајне површине и терминали						x	x ⁴		o

Објашњење напомена назначених у табели:

- У оквиру спортских комплекса могу се наћи јавни/пословни/комерцијални садржаји, како је то дефинисано табелом за спортско-рекреативне и зелене површине.
- Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине и њену еколошку равнотежу.
- У оквиру зелених површина може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, дечја игралишта.
- Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.
- У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као привремено и привремено (једна стамбена јединица), које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
- У оквиру привредних зона као пратећи садржаји саобраћајних површина могу се наћи садржаји центара, као што су мотели, и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања (једна стамбена јединица).
- Уз ограничења са становишта заштите животне средине

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

Б1.2.3.1. Правила за јавне намене

Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:

- Управа и администрација (објекти за потребе државних органа)
- Здравство
- Образовање
- Социјалне службе
- Култура
- Спорт и рекреација
- Зелене површине
- Саобраћајне површине
- Комунални објекти и површине

10. Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу установе или институције надлежне за предметну област. Уређење сваког комплекса треба да буде прилагођено његовој основној функцији.
11. Јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима друштвеног стандарда.
12. Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.
13. Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу одговарајући правилници и закони за ту врсту делатности или установе и институције надлежне за предметну област, а овим планом дефинисана су општа правила грађења и уређења и то у табели **Општа правила за све зоне и намене**, као и у табели **Правила за јавне намене** и важе за намене наведене под тачкама 1-6. За остале наведене намене (тачке 7-10) важе правила наведена за сваку од њих појединачно и у оквиру осталих табела.
14. Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа друштвеног стандарда.
15. Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

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

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
Објекти из ове групације могу се налазити у оквиру свих зона/намена.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	<p>Коришћење јавних простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објекта и сл.).</p> <p>Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене, осим у складу са табелом компатибилности.</p> <p>Није дозвољена изградња сталних објекта остале намене на парцелама за површине јавне намене.</p> <p>Постојећи објекти или делови објекта остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објекта, морају се уклонити.</p> <p>Дозвољена је пренамена објекта и простора једне јавне намене у другу јавну намену.</p>

Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање. На парцелама које су планиране за изградњу објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =10,0м За постојеће парцеле јавне намене, чија је површина и ширина мања од планом дефинисане, дозвољавају се сви радови до искоришћења максималних урбанистичких параметара у складу са врстом објеката јавне намене, потребама и могућностима на локацији.
Правила пре/парцелације за заједничке блоковске површине	Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.
Регулација и нивелација са елементима за обележавањ е	За објекте јавне намене, цела парцела представља зону градње уз поштовање удаљења наведених у табели <i>Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене.</i>
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости-Из	У складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објекат, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
Највећи дозвољен индекс изграђеност и- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјачета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, препоручује се да се не поставља ограда, како би објекат био део самог простора и приступачнији посетиоцима. Уколико је потребно поставити ограду, важе правила дефинисана у

	табели: <i>Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене</i> , или се примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.
--	--

Препоручена димензија паркинг места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

▪ **Комунални објекти и површине**

Комуналне површине и објекти су комплекси потребни за рад система комуналних услуга и неопходни су за функционисање града. Простори за ове делатности организују се у складу са посебним прописима и условима и према технолошким потребама и захтевима.

Према врсти делатности могу се сврстати у неколико група:

- **Група А** (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувље пијаце, продаја огрева, продаја аутомобила и сл.,
- **Група Б** (гробља): сахрањивање људи, сахрањивање животиња, продаја погребне опреме,
- **Група В** (брига о животињама): простори за дневни и вишедневни боравак кућних љубимаца, простор за боравак незбринутих животиња (луталица),
- **Група Г** (инфраструктура): објекти ТС, ГМРС, ЦС, филтер станице, топлане, котларнице и остали објекти инфраструктуре,
- **Група Д** (депоније): одлагање комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа отпада.

На обухваћеном простору постоје:

- **Група А:** зелена пијаца,
- **Група Б:** православно гробље, продаја погребне опреме
- **Група Г:** објекти ТС, и остали објекти инфраструктуре,
- **Група Д** (депоније): дивље депоније

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

Група А

Пијаца, осим отвореног дела у којем се продаја врши на тезгама, у дну комплекса има низ локала у који су тренутно неусловни за продају прехранбених и других производа, уколико се уради адаптација и санација локала оспособиће се за занатске, услужне, угоститељске, трговинске делатности.

Простор пијаце се задржава у садашњим границама. Постоји идеја о измештању пијаце са ове локације али будућа локација није још одабрана.

Отворени простор пијаце је могуће наткрити, дозвољена је реконструкција целог пијачног простора као и решавање смештаја магацина, техничких просторија и сл. Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, до испуњења параметара дефинисаних овим планом.

За све пијаце се може размотрити могућност вишенаменског коришћења простора (у дневном режиму пијаца а у поподневном и вечерњем као трг, простор за одржавање концерата, представа, сајамских, културних, спортских и сличних манифестација) и тиме повећа његова употребна вредност. Овакве пијаце није дозвољено ограђивати.

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

Параметри:

- Из = 30% под објектима (тезге не улазе у овај проценат)
- Ии = 0,5
- максимална висина објеката у оквиру пијаце – П
- максимална висина венца = 6,00м

максимална висина наткривања отвореног простора са тезгама = максималној висини венца/слемена која је дозвољена за објекте стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце (за пијачне локације у отвореним блоковима, ова висина је максимално једнака висини венца/слеменадефинисаног за П+2+Пк

- кота платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2м од коте приступног уличног тротара кота приземља објеката (у оквиру пијачног комплекса) = максимално 0,2м од коте платоа пијаце

Група Б

Гробља представљају земљиште одређено за сахрањивање умрлих. Сахрањивање ван гробља се може вршити само у изузетним случајевима прецизираним посебним законом или на закону заснованој одлуци Скупштине Града. С обзиром на обичајно право, за лица која добију одобрење по изричитој одлуци управе манастира или храма, изузетно је могуће сахрањивање при верским објектима, у храму, у порти или на гробљу одређеном за житеље манастира/храма.

У обухвату овог плана налази се православно гробље. Гробља се задржавају свом садашњем простору и имају могућност за проширење. Сахрањивање је могуће у гробним местима и гробницама стандардне величине.

Правила и смернице:

Комплекс гробља оградити оградом висине минимално 2,0м. У оквиру комплекса налазе се површине за сахрањивање (гробови у низу и гробнице), саобраћајне површине, зелене површине, објекти у функцији гробља.

Површине за сахрањивање чине максимално 50% површине комплекса.

Димензије површина за сахрањивање:

Гробна места	Димензије (м)	Бруто површина (м ²)
Гробови у низу	2,20 x 1,00 и 2,30 x 1,10	око 5,0
Гробнице - двојне	2,50 x 2,75	око 12,0

Саобраћајне површине чине свечани приступни пут и трг, трг за испраћај, интерне комуникације. Укупна површина свих саобраћајних површина може износити максимално 20% површине комплекса.

Зелене површине чини заштитно-изолацини појас уз унутрашњу стану ограде гробља, затим зелене површине око централног трга и објеката, линеарно зеленило (алеје, дрвореди) уз саобраћајнице и стазе, као и зелене површине парцела. Укупна површина свих зелених површина треба да заузима минимално 30% површине комплекса.

У оквиру комплекса дозвољени су објекти у функцији основне намене: храм-капела, простор за окупљање (административно-комеморативни), текућа вода, сабирно место за смеће и сл. У оквиру комплекса могу се налазити и продавнице погребне опреме. Укупна површина свих објеката може максимално заузимати 2% површине комплекса.

Осим наведеног, у комплексу се може налазити мобилијар у функцији основне намене: клупе, чесме, фонтане, скулптуре, корпе за смеће. Они могу бити распоређени искључиво уз шетне стазе и на трговима самог гробља, али тако да не ометају пешачки и колски саобраћај.

Гробно место се може обележити само спомеником или скулптуром уз ужу страну гробног места. Дужина обележја може бити максимално у ширини гробног места, ширина максимално 30цм а висина максимално 180цм. Уз ово обележје могуће је још поставити две вазе за свеже цвеће (свака максималних димензија у основи 15x15цм и висине до 50цм) и постоље за свеће максималних димензија 10x10цм. Није дозвољено уз, изнад и на гробно место постављати постоља за седење, ограде и сличне објекте. Такође, није дозвољено ни надкривање гробног места и било какво нарушавање и угрожавање пролаза између гробних места, шетних стаза и саобраћајних површина.

У случају реконструкције и/или потребе за грађевинским радовима на постојећим објектима, осим текућег одржавања, неопходна је израда урбанистичког пројекта.

Продавнице погребне опреме, уколико не постоји могућност у оквиру комплекса гробља, могу се налазити у улицама које га непосредно окружују али та опрема не може бити изложена у уличном излогу, већ на фасади могу имати само натпис са ознаком фирме и намене. Изложбени простор се може налазити само унутар продајног објекта/простора али тако да се не сагледава са улице.

Радионице за израду надгробних споменика могу се налазити само у радним зонама, због буке коју стварају машине за обраду камена и сл. За сам продајни простор, без радионице, важе иста правила као за продавнице погребне опреме.

На обухваћеном планском подручју нема постојећих простора за сахрањивање животиња, тј. кућних љубимаца, а нема ни погодних локација које би се могле планирати за ову намену.

Група В

Град тренутно, у обухвату овог плана, нема локацију за смештај незбринутих животиња као ни локацију за привремену бригу о кућним љубимцима (док су власници одсутни). Нема ни планираних локација за ове намене.

Локације за привремену бригу о кућним љубимцима могуће је остварити у оквиру комуналних зона уз поштовање правила који се односе на ту врсту делатности (хигијенски услови, бука, безбедност итд.).

Група Г

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.

Прву групу чине аутобазе, гаражно-сервисни објекти, простор за истовар аутоцистерни, простори за смештај дежурних екипа и екипа за хитне интервенције, магацини, радионице и сл. Ови објекти не могу се налазити у непосредној близини становања и њему компатибилним наменама, уколико им је за обављање делатности потребан већи простор (велико двориште за манипулацију возила, гараже, магацински простор, радионице и сл.), имају велику циркулацију возила (камиона), затим, производе буку, загађења и сл. Овакви простори се могу налазити у овој зони само под условом да се обезбеди довољно велик простор у њеном рубном делу, тако да од осталих делатности буде удаљен 300м и да се стриктно примене све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље) и сл.

Другу групу чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. и оне омогућују несметано функционисање инфраструктурних система. Приликом њиховог постављања нарочито обратити пажњу да ли се у предвиђеној зони градње налази археолошко налазиште, објекти под заштитом Завода за заштиту споменика културе, водити рачуна да се не угрози колски и пешачки саобраћај, прегледност, градске визуре и сл, поштовати све мере заштите од буке, загађења, обезбеђења локације и објеката итд. Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, за поједине намене (нпр. истоварилиште аутоцистерни и слични објекти који могу имати негативан утицај на животну средину или изазвати непријатности окружењу), неопходно је претходно прибавити услове и сагласности надлежних институција, урадити посебне анализе, процену утицаја на животну средину и сл, у складу са важећим законима, прописима и стандардима.

Група Д

Данас је неопходно и обавезно посветити велику пажњу третирању различитих врста отпада. У том циљу треба развијати системе примарне селекције и рециклаже отпада, формирати тзв. „зелена острва“ са посебним контејнерима за примарну селекцију папира, метала, ПЕТ амбалаже. На погодним локацијама треба формирати рециклажна дворишта у оквиру којих се треба организовати и сакупљање одређених врста опасног отпада из домаћинства (отпадних уља, електричних и електронских апарата, батерија, акумулатора, амбалаже, гума, флуоресцентних цеви које садрже живу, отпад контаминиран дуготрајним органичким загађујућим материјама/POPS отпад, медицински, грађевински, пољопривредни, животињски отпад и сл.), уз поштовање свих мера заштите и безбедног третирања овог отпада. Неопасни и инертни делови ових врста отпада који се не могу рециклирати или даље поново користити, може се третирати као комунални отпад, а опасни садржаји се морају третирати на посебан начин у складу са домаћом и регулативом коју прописује ЕУ за сваку врсту отпада.

У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине. Планираних локација за ова рециклажна дворишта нема у оквиру овог планског подручја и оне се морају дефинисати на нивоу Града на основу стратегије успостављања система управљања опасним отпадом.

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

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

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

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

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

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

▪ **Објекти и површине управе и администрације**

То су центар месне заједнице/управа насеља, дом културе, дом здравља (евентуално са социјалном службом), предшколска установа, основна школа, зелена пијаца, верски објекти, тржно-пословни центар, станица МУП и сл.

Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретне намене објеката, начина њиховог коришћења, степена доступности грађанима итд. Током израде програмског оквира у димензионисању потреба, могу се користити нормативи за планирање и пројектовање пословних објеката.

• **Објекти и комплекси посебне намене**

Ову групу објеката чине војни и комплекси МУП, као и ватрогасне станице и пунктови.

Министарство одбране

Објекти и комплекси који припадају министарству одбране су са порастом урбаног подручја (претежно ширењем бесправне градње), углавном изгубили зоне заштите или су се нашли у самом градском грађевинском подручју.

Садашње локације се задржавају али има простора и могућности за усаглашавање стварних потреба Војске, могућности да управља и користи те просторе и објекте као и могућности и потреба града за тим локацијама. При томе се мора водити рачуна о несметаном функционисању војних комплекса, простора и објеката, нарочито када су од посебног значаја за одбрану земље, цивилну заштиту становништва, материјалних и природних добара.

Уколико се укаже потреба, дозвољена је промена намене у оквиру делатности од општег интереса, а у складу са овим планом.

Уколико се утврди да војска нема интерес за одрђеним комплексом (делимично или у целини), дозвољено је извршити промену из статуса посебне намене у цивилну намену или функцију која је најрационалнија за војску и/или град, из области јавне или остале намене. У том случају, анализу и дефинисање простора потребно је урадити кроз изреду плана детаљне регулације.

Министарство унутрашњих послова

Служба МУП тренутно нема локацију.

Уколико буде потребе и услова, могу се градити на овом простору.

Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Ватрогасна служба

Ватрогасне станице су јавни објекти и површине специјализоване намене које су организоване ради пружања услуга заштите и спасавања људи и материјалних добара од пожара, експлозија, опасних материја и других акцедентних ситуација.

Уколико буде потребе и услова, нове ватрогасне станице се могу градити на овом простору.

Дозвољени садржаји на парцелама/комплексима ове намене су:

- објекти за смештај, обуку, вежбе запослених (ватрогасни дом, фискултурна сала, спортски терени, полигон за обуку и вежбе, и сл.),
- простор за гаражирање и сервисирање специјалних возила, противпожарне и друге опреме у функцији основне делатности (плато за возила, станица за снабдевање ватрогасних возила горивом, прање возила, и сл.),
- ватрогасни торањ.

Објекат Ватрогасног дома организовати тако да се у приземљу налази гаража за ватрогасна возила, радионице за сервисирање возила, магацини ватрогасне опреме, сервис ПП апарата, гардеробе и санитарни чвор. На спрату планирати просторије за боравак и одмор ватрогасаца, учионице, канцеларије, центар везе, кухињу и санитарни блок. У подрумској етажи могу се налазити потребне додатне техничке просторије и магацини.

▪ Објекти и површине здравства

Објекти здравствене заштите својом мрежом обезбеђују приступачност и уједначеност у коришћењу за све категорије становништва.

На простору у обухвату овог плана тренутно постоји објекат (комплекс) ове намене али одавно није у функционално искоришћена, инвентар је улошем стању, као и сам објекат (комплекс) је у релативно лошем стању. Детаљном анализом потреба и разрадом кроз израду урбанистичког пројекта ће се утврдити тип здравствене установе - комплекси и које службе треба да садржи.

▪ Објекти и површине образовања

Стандардни ниво у области образовања подразумева државне установе основног, средњег (гимназије, средње стручне, уметничке школе) и високог образовања (више и високе школе, академије уметности), као и установе ученичког и студентског стандарда и сл.

Слободне површине уредити као квалитетно озелењене и поплочане просторе и опремити их одговарајућим мобилијаром (клубама, справама за игру и сл. - у складу са узрастом, потребама и безбедности деце).

Комплекс мора имати транспарентну ограду (нпр. жица одговарајућег растера и плетива са потребном подконструкцијом, челични носећи профили између којих су транспарентна поља од клирита, мањих челичних профила у одговарајућем растеру и сл.) максималне висине до 1.50м, са зиданим парапетом максималне висине до 0.60м. Жичана ограда се може радити и у комбинацији са живом оградом, уз поштовање већ наведених услова. Пешачке и колске капије треба да буду усклађене са општим изгледом ограде и обавезно је њихово отварање ка унутрашњости парцеле.

Предшколске установе

Дечје установе су објекти намењени организованој боравку, васпитању, образовању и здравственој заштити деце предшколског узраста. У овим објектима дозвољене су искључиво намене везане за дечје установе дефинисане законом и другим прописима.

На простору у обухвату овог плана не постоје објекти дечјих установа (јавног типа) али постоји простор у којем се може изградити, уколико се укаже потреба, имајући у виду да се према досадашњем искуству надлежних служби, у предшколске установе уписује 30-50% деце овог узраста.

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

Основне школе

Према статистикама, број школске деце се креће од 8-10% од укупног броја становника. Иако тренутно нема основношколских објеката на овој територији, простор је резервисан за ову намену јер нам, осим пораста броја становника, предстоји и усаглашавање са стандардима EU LAND-а у погледу мреже установа основног образовања. Уколико се ипак, у будућности покаже да нема потребе за њеном изградњом, локација се може планирати за неку другу компатибилну јавну намену.

Паркирање обезбедити на парцели за 10% запослених или 1пм/1 учионицу.

▪ Објекти и површине социјалних служби

На предметном простору не постоји Дом за стара лица. Тренутно нема локација и планова за изградњу нових објеката ове намене али је неопходно унапређење и усклађивње постојеће мреже установа са реалним потребама и социјалном политиком града. У том смислу дозвољена је реконструкција и доградња постојећих објеката у циљу побољшања нивоа пружања услуга и рада, уз услов да се не прекораче параметри који важе за ову врсту објеката.

▪ Објекти и површине културе

Објекти културе доприносе унапређењу квалитета живота и формирању идентитета средине, тако да је њихова презентација веома важна у слици једног града.

У простору обухвата плана, тренутно нема објеката из ове групације, али се овај садржај може остварити на простору резервисаном за централне функције. Ови објекти су компатибилни са јавним наменама, становањем и пословањем, под посебним условима и у зеленим површинама, уз одговарајуће стручне и јавне провере, евалуације локације и решења.

У зависности од потреба локалне заједнице, кроз израду урбанистичког пројекта ће се урадити програм оваквог објекта/комплекса. Осим основне делатности из области културе, овде се могу наћи и образовање, уметничке школе и радионице, стари занати, угоститељство, компатибилне делатности из области трговине и пословања као што су: продавнице одговарајућих уметничких дела/производа у складу са оним што заступа сама установа културе (књиге, сувенири/поклони, оригинали или репродукције/копије уметничких дела и сл.), затим медијатеке/библиотеке, простор за сопствене или одговарајуће гостујуће радионице/презентације/предавања и сл. Основни критеријум код избора пратећих садржаја је да складно употпуњују њену понуду и ничим не урожавају основну делатност установе у којој се налазе (простором, положајем, организационим и функционалним потребама – дакле, без буке, непримерених реклама, ометања комуникација и сл.).

▪ Објекти и површине спорта и рекреације

Спортско-рекреативни комплекси представљају просторно-функционалне целине са објектима и површинама намењеним спортским активностима. Намењени су за рекреативне активности становништва, тренинге и такмичења спортиста и спортских екипа, као и за извођење наставе физичког образовања деце и омладине. Обухватају спортске објекте и површине намењене активној рекреацији становништва, тренинзима и такмичењима спортиста на локалном и националном нивоу и извођење наставе физичког васпитања деце и омладине. Ту се могу градити отворени спортски терени (терени за тенис, кошарку, фудбал, одбојку и сл., игралишта, трим стазе, стазе здравља, бициклическе стазе, отворени базен,.. итд.), затворени спортски објекти (спортске хале, базени, спортски балони), спортски стадиони.

Осим простора за обављање спортских активности, овде се могу наћи и пратећи садржаји (изнајмљивање спортских реквизита и опреме, теретане, вежбаонице и сл.), а такође и компатибилне услужне и комерцијалне делатности (као што су административно-пословни садржаји, клубске просторије, продавнице спорске опреме, радионице за поправку спортских реквизита и опреме и сродне намене, кафеи и мањи ресторани), као и одређене јавне службе (образовање, здравствена заштита, култура и сл.) које су у функцији и усклађене са основном наменом комплекса.

Објекти у спортском комплексу морају бити пралагођени својој спортској намени, техничким нормативима за категорију спортског објекта, правилима уређења и грађења овог плана и инжењерско-геолошким условима локације. У оквиру комплекса неопходно је обезбедити исва потребна паркинг места за кориснике и запослене.

Комплексе обавезно оградити транспарентном оградом максималне висине 200цм која може имати зидани парапетни део максималне висине 100цм. У делу комплекса у којем се налазе спортски терени, максимална висина ограде може бити 300цм, односно у складу са прописима за одређену врсту спортске активности. Транспарентна ограда се може радити и у комбинацији са живом оградом, уз поштовање већ наведених услова. Пешачке и колске капије треба да буду усклађене са општим изгледом ограде и обавезно је њихово отварање ка унутрашњости парцеле.

На обухваћеном подручју постоји један велики фудбалски и један помоћни кошаркашки терен, терен за рукомет а подручје њиховог непосредног окружења овим планом је резервисано за спортско-рекреативну намену.

За постојеће просторе дозвољава се реконструкција и адаптација ради побољшања услова коришћења, проширење и обезбеђивање пратећих садржаја, ако за то постоје просторни и функционални услови.

На јавним површинама треба обезбедити недостајуће садржаје посебно намењене за рекреацију старијих особа и особа са посебним потребама, са специјалном опремом која је у складу са њиховим потребама и могућностима.

▪ **Објекти - Зона социјалног становања – инклузија**

ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

Социјално становања је посебна врста становања и могуће је остварити у зонама које су намењене породичном и вишепородичном становању и свим зонама које су компатибилне са становањем.

Објекти централних јавних садржаја могу се користити само у својој или у сродним наменама.

Социјално становање је становање које је намењено решавању стамбених потреба социјално угрожених и лако повредивих група. Социјално угрожене и лако повредиве групе којима је потребно пружити посебну помоћ при обезбеђивању адекватних услова становања су:

- младе породице са приходима недовољним за набавку стана,
- самохрани родитељи,
- породице са пуно деце и са ниским приходима,
- избеглице,
- привремено расељена лица,
- Роми,
- ратни и мирнодопски инвалиди,
- старе особе и старачка домаћинства,
- физички и ментално хендикепиране особе,
- дуго незапослени без прихода и
- друге друштвено рањиве категорије становника.

Сви припадници ових група не улазе у категорију којој је потребна помоћ при решавању стамбеног питања. У ту категорију спадају само они припадници ових група који имају изузетне економске, социјалне, етничке, здравствене и добне тешкоће.

Социјални стан, према овом ГП, мора да буде конструктивно сигуран, сигуран са здравственог и санитарског становишта, као и правно регулисан. Поред мање способности дозвољена је и мања просечна површина по становнику која је у овом плану утврђена као распон између 5 и 15 м²/ст.

УСЛОВНО ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА

Као компатибилне намене сматрају се оне из области, образовања, социјалних делатности, културе и уметности и трговине и услуга – на пр. оне које за предмет рада имају уметничка дела (нпр. продајне галерије), предмете/рукотворине одређених социјалних и друштвених група (нпр. народна радиност, дечји радови, народна кухиња и сл.) и др. садржаји од општег интереса.

ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА

Трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница и друге некомпатибилне намене.

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

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

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

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

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже Омољице, егзистирају:

- главне насељске саобраћајнице
- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,
- зонске саобраћајнице.

У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су и интегрисане саобраћајнице, колски приступи и др.

Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације насељеног места Омољица, налази се на коти од 74,6 до 81,4 метара надморске висине. Центар насеља је на просечној коти од око 79,3 м надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

******Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања углавном треба придржавати при чему ће пројектант, за конкретан објекат, у фази пројектовања дати прецизно и тачно нивелационо решење.

Преко плана нивелације дефинисане су, оријентационо, дубине укопавања планиране инфраструктуре.

За третирано подручје – обухват ПГР-а Омољица, приоритет у изградњи и реконструкцији објеката саобраћајне инфраструктуре имаће:

- изградња локалног – општинског пута Омољица-Баваниште,
- реконструкција постојећих путева Л-1 и Л-3,
- изградња савремених коловозних конструкција у постојећим и планираним улицама,
- изградња пешачких и бицикличких стаза и успостављање њиховог континуитета,

- изградња паркинг простора у уличним профилима, првенствено у централној зони.

▪ **Улична мрежа/ранг саобраћајница**

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

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на саобраћајнице вишег, нижег реда, зонске саобраћајнице, интегрисане саобраћајнице.

Постојећи и планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница локалног – општинског пута Л-1Панчево - Банатски Брестовац на проласку кроз насеље представља главну насељску саобраћајницу (улице Патријарха Арсенија Чарнојевића, Трг Светог Саве, ул. Краља Петра Првог)

- главне насељске саобраћајнице (улице Рађевска – Л-3 ка Иванову, улица Бањска – ка Баваништу итд.)

- сабирне и стамбене саобраћајнице,

- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице (планиране саобраћајнице у источном делу Омољице као и северно од централне зоне насеља),

- интегрисане и колско-пешачке саобраћајнице (мањих регулационих ширина).

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља најважнију улогу и значај имаће главне насељске саобраћајнице којима се одвија највећи обим саобраћаја.

У главним насељским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклички саобраћај, аутобуске нише, док су у зонским саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке или обједињене пешачко – бицикличке стазе а све уз решавање и стационарног саобраћаја у складу са конкретним потребама. У сабирним и стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај у складу са конкретним условима и потребама на терену.

▪ **Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за међумесни саобраћај остаје непромењен. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета или продужењем линија као и увођењем нових линија (кроз насеље, ка Баваништу и сл.) исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

Ова стајалишта треба изградити, уколико просторне могућности то дозвољавају, као просторне нише за аутобусе ван коловоза са платоима за путнике и исте повезати приступним стазама до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

Интензивнијим коришћењем аутобуског саобраћаја, иначе, постигли би се позитивни ефекти у смислу смањивања негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл. у односу на коришћење сопствених аутомобила.

▪ **Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плансаобраћајних површина**

Услови за постојеће саобраћајне површине

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих и планираних саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем.

У главним насељским саобраћајницама, у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бицикличке или удвојене пешачко бицикличке стазе, аутобуске нише.

Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице у оквиру насеља Омољица углавном задовољавајућих регулационих ширина, са изграђеним коловозним засторима али недовољних ширина, са пешачким стазама које нису у континуитету изграђене и са не изграђеним бицикличким стазама.

У насељу је мало изграђених и уређених површина – паркинг простора за стационарни саобраћај возила. Из наведеног разлога возила се паркирају на коловозима, слободним, углавном зеленим површинама и др., тако да у знатној мери ометају и отежавају одвијање динамичког саобраћаја а истовремено утичу и на безбедност саобраћаја. Из тог разлога је неопходно изградити паркинг просторе сходно потребама и у складу са важећим правилницима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.

Регулационе ширине главних насељских саобраћајница су задовољавајуће и од саобраћајних површина исте имају/могу имати:

- коловоз од 7,0м(може фазно од 6,0м), пешачке и бицикличке или удвојене пешачко – бицикличке стазе по могућности обостране, аутобуске нише, места за стационарни саобраћај.

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГР-а Омољица су углавном са изграђеним коловозима (али недовољних ширина), пешачким стазама (нису изграђене у континуитету) док бицикличке стазе нису изграђене, па је у истима неопходно изградити исте и то:

- У сабирним саобраћајницама изградити коловозе од 6,0м (5,0м), пешачке и бицикличке стазе или исте извести као удвојене пешачко-бицикличке стазе. Дуж истих могуће је увођење стационарног саобраћаја а паркинг места извести у складу са важећим стандардима, нормативима за ту врсту објеката.

- У стамбеним саобраћајницама од саобраћајних површина извести коловоз у ширини од 5,0м и пешачке стазе; бицикличке стазе уколико се за истима укаже потреба. У оквиру регулационих ширина стамбених саобраћајница могуће је поставити паркинг места, уколико се за истима укаже потреба и то дозволе просторне могућности.

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима.

Уколико се укаже потреба за померањем-измештањем аутобуских стајалишта или увођењем нових, исте планирати у складу са саобраћајно – безбедносним карактеристикама и просторним потребама, на прописаној удаљености у зони раскрснице, ван коловоза. Положај и димензионисање аутобуских стајалишта предвидети у складу са рачунском брзином на деоници и важећим прописима. Просторне нише на аутобуским стајалиштима извести и/или реконструисати са

асфалтним коловозним засторима и са пратећим платоима и приступним стазама до истих.

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

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

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.

У оквиру регулационих ширина постојећих саобраћајница, на простору између саобраћајних површина (коловоза, пешачких, бициклических стаза), могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.

Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја.

Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима).

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене–оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине. Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектанти–извођачи су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу истих.

Услови за планиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајнице овог ПГР-а налази се са северна стране централне зоне Омољице као и на источној страни Омољице између улица Бањска и Николе Тесле.

Планиране – зонске саобраћајнице простиру се добрим делом дуж некатегорисаних – атарских путева уз проширење истих на планирани 15,0м. Планирани коловози су ширине од 6,0-7,0м у складу са наменом третираног простора с обзиром да је зона планирана углавном као пословна са већом фреквенцијом теретних возила. Од осталих саобраћајних површина у зонским саобраћајницама планиране су пешачке и бициклическе стазе или изведене као удвојене пешачко – бициклическе стазе по могућности обострано.

У остале планиране саобраћајнице спадају следеће:

- Главне насељске саобраћајнице имаће коловоз од 7,0м (може фазно од 6,0м), пешачке и бициклическе стазе, а стационарни саобраћај тј. паркинг простор планирати у складу са потребама и уколико просторне могућности то дозвољавају и извести их као издиференцирану површину (пр. пут ка Баваништу – улица Бањска),

- Сабирне саобраћајнице имаће коловоз до 6,0м, пешачке и бициклическе стазе уз могућност увођења стационарног саобраћаја,

- Стамбене саобраћајнице имаће коловоз од 5,0м, пешачке. У стамбеним улицама могуће је увођење бициклическог и стационарног саобраћаја уколико се за истим укаже потреба и просторне могућности (регулационе ширине) то дозволе.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 8,0м представљају ранг интегрисаних и колско- пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених - универзалних површина.

Пошто ће бициклически саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бициклических стаза повезати у јединствени систем и повезати, по могућности са међународном бициклическом стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која пролази кроз територију Панчева која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара.

Уз трасе главних насељских саобраћајница, могу се градити пратећи садржаји јавних путева у складу са условима прописаним важећим Закономима и условима управљача пута.

За планиранетрасе-линије јавног аутобуског саобраћаја, сва стајалишта требају се извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику.

Јавнесаобраћајне 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 важећим законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

У попречним профилима саобраћајница третираног ПГР-а насеља Омољцамогуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила, чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

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.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0м (изузетно на 0,5м).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама по утврђеним условима.

Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.

Услови за прикључење саобраћајних површина

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

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

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

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бицикличке стазе или удвојене пешачко–бицикличке стазе.

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

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

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

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

Уколико се код постојећих објеката и објеката заштићених од стране Завода за заштиту споменика културе не могу испунити тражени услови, планирано је да се паркирање врши на јавним паркинзима. У оваквим случајевима, инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.

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

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

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

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

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

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

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банкине се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Изузетно, краће деонице са малим ширинама коловоза (од 3,5м) као што су интегрисане саобраћајнице, колско-пешачке саобраћајнице, приступи, пролази и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, камене коцке и сл. Пешачки пролази могу изведени од бетона, бетонских елемената и сл. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бицикличке стазе, платои и сл., за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске

коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).

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

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

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

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

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

Да би озелењавање овог насеља дало очекиване резултате у будућности, нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
 - Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила;
 - Даље разрађивати генералне поставке озелењавања путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
 - За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
 - Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за 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 и водотокове руководити се одредбама важећих закона и прописа.
- Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fragaria pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).
- пројектовање зелених површина;
- Дрвеће садити

Јавно зеленило у регулацији улица

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

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима ширина профила то дозвољава. У уличним профилима са проширењима (углавном троугластим) могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, а шибље на 1,5м од ивице

зелене траке. Растојање стабла од објекта би требало да је од 4,5- 7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација. Поред бицикличких стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама.

▪ **Јавне парковске површине**

Површине које могу бити назване парковским површина су површине сеоског парка испред Дома културе, "Титов гај" и планирана парковска површина на простору старог "немачког гробља" У оквиру ове површине могу се постављати мобилијари за дечија игралишта, споменици, скулптуре, фонтане, мањи продајни објекти (киосци), могу се подизати мањи угоститељски објекти до 100 м², спратности П.

▪ **Друге јавне зелене површине**

У оквиру ових површина могу се постављати објекти као и у јавним парковским површинама тј. мобилијари за дечија игралишта, споменици, скулптуре, фонтане, мањи продајни објекти (киосци), могу се подизати мањи угоститељски објекти 100 м², спратности П.

Спортско-рекреативне површине

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

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима ширина профила то дозвољава. У уличним профилима са проширењима (углавном троугластим) могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, а шибље на 1,5м од ивице зелене траке. Растојање стабла од објекта би требало да је од 4,5- 7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини

трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

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

Формирање зелених површина у зони водотока мора се вршити поштујући одредбе Закона о водама (чл. 133).

Блоковско зеленило

Овој врсти зеленила ће припадати зелена површина која ће се формирати на старом немачком гробљу и биће спомен обележје.

Општа правила

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине 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.

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у зони обухвата се планира комплетирање постојеће мрежеградског водовода са неопходним реконструкцијама, као и изградња комплетне фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира реконструкција постојећих отворених канала који су у обухвату плана.

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Омољицаприпадају „истој висинској зони“ када је у питању водовод као систем под притиском.Насеље Омољица се снабдева санитарном водом из панчевачког градског водовода. Сама дистрибутивна мрежа у насељу је направљена пре двадесет година од ПВЦ цеви. Кроз Омољицу пролази магистрални водовод Ø400 који иде од Панчева до Бантског Брестовца то јест Иванова (Ø200). Дистрибутивна мрежа у насељу је урађена као прстенаста мрежа са пречницима од Ø80 до Ø200 (око 35 км)тако да тренутно обезбеђује потребне количине воде и притиске. Мрежа је изграђена у свим улицама у насељу.

Прорачуни и димензионисање система рађени су са просечним дневним потребама по становнику од 220л/ст/дан. Потрошња до данас није прешла пројектовану количину од 220л/ст/дан. Тренутно у Омољици живи нешто мање од 7000 становника у 2000 домаћинства. На основу извршене демографске анализе не може се у наредном периоду очекивати значајније повећање броја потрошача као ни специфичне потрошње. Тренд је да се специфична потрошња смањи испод 200 литара по становнику на дан.

У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа.

Опис и услови за постојећу водоводну мрежу која се задржава и/или реконструише

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

Опис и услови за планирану водоводну мрежу која се задржава и/или реконструише

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна примарна и једна секундарна водоводна траса у уличном профилу. У обухвату плана где су планирани нови садржаји изградити нову мрежу водовода према условима надлежног дистрибутера. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. 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. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже.

Будући радно пословни комплекси се могу снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари).), поштујући одредбе Закона о водама и Закона о рударству и геолошким истраживањима. Из градског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са градским водоводом.

Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима надлежног ЈКП-а.

Услови за прикључење водоводне мреже према условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Опис и услови за формирање парцела и реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења (уколико постоје)

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 или подземни објекат за смештај већег постројења (хлоринаторско-пумпне станице, резервоарског простора и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са

колским приступом и потребном инфраструктуром. У изузетним случајевима се дозвољава лоцирање оваквих постројења и на јавној површини.

Канализациона мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Омољница не припадају „истој висинској зони“ када је у питању гравитациони систем канализације. Северо-источни део насеља је са најнижим котама (око 75,00мнм), док је западни део насеља са највишим котама (око 81,00 мнм).

У целом насељу је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има поред стамбеног и радно-пословни карактер, тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и одређене количине технолошких отпадних вода.

Фекална

У насељу Омољница није изграђена мрежа насељске фекалне канализације. Проблем отпадних употребљених вода се у насељу још увек решава септичким јамама и упојним бунарима лоцираним на сопственим парцелама домаћинстава које у периоду дуготрајних киша преливају и загађују животну средину. Индустријске отпадне воде тренутно скоро и да не постоје.

Месна заједница је тренутно у поступку израде пројектне документације за систем фекалне канализације и изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода за насеље Омољница.

Атмосферска

Цеваста атмосферска канализацијау насељу Омољница је изграђена само у једном делу централне зоне док се прихватање и евакуација атмосферских вода у целом насељу одвија помоћу отворене каналске мреже изграђене дуж саобраћајница. Отворени канали из насеља се и даље прихватају каналима мелиоративног система по ободу насеља и одводе преко водотока Надел до реке Дунав као крајњег реципијента.

Каналска мрежа је довољног капацитета али захтева делимичну санацију и редовно одржавање због чега су њени ефекти умањени.

Потребно је изградити нову атмосферску канализацију у постојећим и новопланираним улицама.

Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже (са пратећим уставама и препумпним станицама). Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система у оквиру уређења радних зона. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

Мрежа отворених канала дуж уличних саобраћајница (1м од ивице коловоза) се у првој фази задржава као једино решење. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати. Обновити и заштитити цевне пропусте.

Подаци о водним објектима:

Насељено место Омољница одводњава се преко водотока Надела и Поњавица везано за три црпне станице „Ковин“, „Скореновац“ и ЦС Надела

Заштићени водоток Поњавица је изузетно угрожен нерегулисаним изливањем загађених вода различитог порекла из насеља (цео јужни део) и фарме свиња. У обухвату плана налазе се следећи водни објекти у надлежности ЈВП " Воде Војводине" нови Сад:

1. Канали ДКМ (профили дати у прилогу): 5-1-19 км 0+000-км0+305; 5-1-20 км 0+000-км0+80 и „Чукарички" км 0+280-км0+450 и км 1+550-км3+300
2. Водоток Надела км 5+440-км7+000
3. Најзводнији део водотока Поњавица.

Поред ових канала постоје и други канали који окружују насеље а који могу да служе за прихват атмосферских вода из насеља. Мелиоративни канали који се налазе око насељеног места Омољница су димензионисани да могу да прихвате атмосферске воде из насеља. Условно чисте атмосферске воде са кровних и чистих бетонских површина, расхладне и сл., чији квалитет одговара другој класи воде према Уредби о категоризацији водотока и Уредбе о класификацији вода (Службени гласник СРС“ број 5/68) могу се без пречишћавања испуштати у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, путни јарак, зелене површине и сл. За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинске станице, саобраћајнице, паркинг и сл.) пре улива у реципијент планирати изградњу одговарајућих објеката за предтретман зауљене воде (сепаратор уља, таложник или сл.) На месту улива атмосферских вода у реципијент планирати простор за изливну грађевину која својим габаритом не залази у протицајни профил реципијента и не нарушава стабилност обале. Испред улива атмосферских вода у канал, предвидети простор за изградњу таложника и решетки ради задржавања нечистоћа.

Услови за постојећу канализациону мрежу

Опис и услови за постојећу канализациону мрежу која се задржава и/или реконструише Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију постојеће мреже су идентични са правилима градње за нову мрежу. Деонице које се реконструишу, измештају или санирају би требало одвојити постојећим или новим шахтовима (узводни и низводни крај) у односу на део трасе који се не реконструише. Трасе водити испод коловоза осим ако је ширина уличног профила довољна за постављање трасе у зеленом појасу чиме би се избегло рушење саобраћајнице. Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима надлежног ЈКП-а.

Неопходно је изместити делове трасе који падају ван градских парцела то јест, нису на земљишту јавне намене и вратити трасе у регулацију улице.

Услови за новопланирану канализациону мрежу

У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Атмосферску канализацију у овом насељу постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналима према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару.

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 пречника не мањег за фекалну $\varnothing 250\text{мм}$, а за атмосферску $\varnothing 300\text{мм}$.

Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 \varnothing) али не веће од 80 метара.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за $\varnothing 250\text{мм}$ и 2,2‰ за $\varnothing 300\text{мм}$.

Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техно-економску анализу.

Отворене канале поставити уз саобраћајницу али на минимално безбедном растојању од ивице коловоза (1м). Профиле канала прилагодити ширини уличних профила и специфичном отицају. Ако је неопходно смањити профил канала, тада се канали могу обложити (природним или вештачким материјалима), чиме би се повећала брзина отицања, а тиме и њихова пропусна моћ.

Услови за прикључење канализационе мреже

Прикључење мреже атмосферске и фекалне канализације извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде.

У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и ретензија лоцираних на самој парцели или испуштањем у отворену каналску мрежу уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.

У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Опис и услови за формирање парцела и реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења (уколико постоје)

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, манипулативним простором и потребном инфраструктуром. У изузетним случајевима се дозвољава лоцирање оваквих постројења и на јавној површини.

Објекте и постројења на отвореној каналској мрежи радити у профилу (регулацији) канала према условима надлежног јавно комуналног и водопривредног предузећа. Каналска мрежа која пролази преко приватних парцела унутар блокова (ван регулације) ће се зацветити и опремити ревизионим шахтовима. Траса овако зацветљеног канала ће добити своју парцелу ради омогућеног приступа и одржавања.

Водопривредни услови

Планом се Постојећи канали који се уливају у Надел, задржавају. Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, у ове канале се испуштају и отпадне воде.

- При планирању радова који ће се изводити у зони постојећег и будућег изворишта воде, ради заштите изворишта, морају се испоштовати одредбе Закона о водама и Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања („Сл. Гласник РС“ бр. 92/08)
- План ускладити са прописима о заштити површинских и подземних вода, уважавајући законска и подзаконска акта: Закон о водама („Сл. гласник РС“ бр. 30/10 и 93/12), Употребу о класификацији вода („Сл. гласник СРС“ бр. 5/68), Уредбу о категоризацији водотока („Сл. гласник СРС“ бр.5/68), Уредбу о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ бр.

67/11 и 48/12), Уредбу о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ бр. 50/12), Уредбу о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“ бр. 24/14), Правилник о опасним материјама у водама („Сл. гласник РС“ бр. 31/82), Закон о заштити животне средине („Сл. Гласник РС“ бр. 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон и 43/11- одлука УС), Закон о управљању отпадом („Сл. гласник РС“ бр. 36/09 и 88/10).

- Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити одводњавање само пољопривредног подручја, већ и насељског јер ће се омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на посматраном сливном подручју. Планира се постављање устава и црпних станица које ће у критичним периодима повећати протикају у каналској мрежи и омогућити препумпавање у периоду високих вода. Канали су пројектовани са падом дна од 0,1‰, ширином у дну од 1,0м и нагибом косина од 1:1,5. Пројектована пропусна моћ канала је 0,54м³/сек то јест 0,41м³/сек. Дуж обала водотока/канала мора се обезбедити стално проходна и стабилна радно – инспекциона стаза минималне ширине 5м у грађевинској зони, за пролаз и рад механизације која одржава водне објекте. У овом појасу није дозвољена изградња надземних објеката (ни трајних ни привремених), а подземни се морају закопати најмање 1,0м испод нивоа терена, односно обезбедити од утицаја оптерећења тешке грађевинске механизације. Косине канала се могу обложити бетонским плочама. Забрањено је у површинске и подземне воде испуштање било каквих вода, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода, чији квалитет обезбеђује одржавање друге класе воде у реципијенту, према Уредби о категоризацији водотока и Уредби о класификацији вода (Службени гласник СРС бр. 5/68). Квалитет ефлуента мора одговарати критеријумима постављеним Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање (Сл. Гласник РС бр. 67/11 и 48/12). Ефлуент који се упишта у јавну канализацију мора задовољити критеријуме Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију, односно Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање (Сл. Гласник РС бр. 67/11 и 48/12). Никако се не смеју испустити непречишћене употребљене воде (фекалне и технолошке). Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

- Атмосферске и условно чисте технолошке отпадне воде (расхладне и сл.) чији квалитет одговара другој класи воде, могу се без пречишћавања одвести у јавну канализациону мрежу, а затим преко уређених испуста у хидромелиоративне канале.

- За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предtretмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске атмосферске канализације, како се не би угрозио квалитет површинских и подземних вода.

- санитарно фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испустити у канале и Надел само у случају да својим квалитетом не угрожавају другу »Б« класу реципијента. Препорука је да параметри буду у следећим границама:

БПК5 ср.дневни	до 25мг/л
суспендоване материје	до 30мг/л
ХПК	до 125 мг/л
укупан азот	до 15мг/л
укупан фосфор	до 2мг/л

штетне и опасне материје у складу са Правилником о опасним материјама у водама (Сл. гласник СРС бр. 31/82).

- Квалитет вода после предретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Комплетни водопривредни услови су приложени у оквиру Документационе осно

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

▪ Електроенергетска мрежа и постројења

Подручје обухваћено планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице ТС 110/20/35 kV „Панчево 4“, а преко ТС 35/10kV „Старчево“ . Напајање се врши преко постојеће 10 kV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица.

Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета.

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа, у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

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

Пољопривредни крај, коме припада град Панчево, располаже великим количинама биомасе, као и могућностима масовније производње биогаса у пољопривредним газдинствима. На погодним локацијама могу се предвидети енергетски производни објекти већих капацитета који би користили биомасу и биогас за производњу енергије, као и енергетски производни објекти који би користили сунчеву енергију и енергију ветра.

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

За изворе који ће служити за сопствену производњу- појединачни ветрогенератори могу се градити у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и под условима заштите човекове околине. Стуб на који се поставља ветрогенератор, градити као слободно-стојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката;

Енергетски производни објекти који као обновљиве изворе енергије користе соларне панеле граде се у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и под условима заштите човекове околине и користе ову енергију за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак се може конектовати у јавну мрежу.

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа, у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

Постојећа нисконапонска мрежа је највећим делом ваздушна. Потребно је извршити реконструкцију НН мреже .

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

Услови за планирану електроенергетску мрежу

У новим радним, пословним и индустријским зонама планирани су :

Коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски .

Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50см од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50см;

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

У осталом делу насељеног места Омољица планирано је:

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима ;

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

Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом;

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

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

○ Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

Средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа изводиће се према условима надлежног електродистрибутивног предузећа.

○ Електроенергетска инфраструктура у обухвату Плана градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима, прописима и правилницима за ову област.

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

- око надземних далековаода 20kV и 35kV коридор је 20m, а за далековод 110kV је 25m (рачунато од осе далековаода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92), у складу са техничким условима заштите подземних металних цеговода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;

- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40m зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0m, а минимална висина најнижих проводника 7,0m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0m, а минимална висина најнижих проводника 12,0m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- у центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- у деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светилке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- за расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

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

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

У новим радним, пословним и индустријским зонама планирани су :

Коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски .

Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50см од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50см;

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

У осталом делу насељеног места Омољица планирано је:

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима ;

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

Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом;

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

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

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

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

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

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

У колико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је у оквиру парцеле предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

За парцеле са максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће нн мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

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

Због лоших напонских прилика потребно је обезбедити простор за постављање трансформаторских станица:

- у улици Ђуре Јакшића на углу са улицама Жикице Јовановић и Ивана Милутиновића; -у Поњавичкој улици на углу са Авалском и Дунавском;

-на углу улица Књаза Милоша и Д. Максимовић, Бранислава Нушића и Вршачке, Бранка Радичевића и Патријарха Чарнојевића.

- Трафостанице градити као зидане, монтажано-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m;
- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката; Комплекс трансформаторских станица 20/0,4 kV и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV
- Ова правила утврђују услове грађења, реконструкције и повећања капацитета постојећих и нових трансформаторских станица 20/0,4 kV (у даљем тексту: ТС 20/0,4 kV) и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV дефинисана су за све намене простора које се прикључују на електроенергетску мрежу.
- У компактним блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока и на јавној површини. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.
- У отвореним блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање, и на јавној површини. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
- У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV. Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV . Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.

- У зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4 kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.
- Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону.
- Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме непропусне за течност за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 м.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .
- У колико не постоји сагласност власника(корисника) објекта у који се или уз који се поставља ТС 20/0,4 kV, минимална удаљеност од других објеката је 3,0м.
- Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
- До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
- Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
- Надземни електроенергетски водови постављају се на стубове. Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
- Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:

Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије граде се у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и под условима заштите човекове околине

Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета, потребно га је реконструисати. Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења. Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу. У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове. У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светилке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже. За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја. Напајање јавног осветљења изводи се одговарајућим кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова 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.

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

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

▪ Телекомуникациона мрежа и објекти

У насељу Омољица постоји изграђена ТК инфраструктура: оптички и мрежни ТК каблови, комутациони чворови и постојећа базна станица.

На предметном подручју постојећа ТК мрежа је изграђена подземно (примарни каблови) са подземним приводима до претплатника. АТЦ Омољица се налази у Улици Краља Петра I.

Према идејном техничком решењу Телекома Србија а.д. планирана је изградња савремене ТК мреже за подручје насеља Омољица и монтажа IPAN приступних уређаја. У складу са тим планирана је изградња нове ТК мреже на предметном подручју и монтажа IPAN приступних уређаја. Ови уређаји се на постојећу телекомуникациону мрежу повезују оптичким кабловима. Зато се уз главне саобраћајнице и прилазне путеве локацијама телекомуникационих чворишта планира полагање оптичких каблова.

Поред телекомуникационих објеката фиксне мреже, подручје насеља Омољица ће бити покривено и базним станицама мобилне телефоније.

Највећа густина базних станица очекује се у градским зонама, већим насељеним местима, уз важније путне правце, уз ширење покривености планира се и повећање капацитета постојеће опреме.

Планирана је и могућност грађења објеката мобилне телефоније и у ванграђевинској зони, са изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

Песпективним планом развоја Телекома Србија а.д. планирана је изградња приступног чвора IPAN на постојећој локацији централе и изградња и реконструкција приступне мреже са припадајућим уређајима IPAN. До сваког IPAN уређаја као и базне станице мобилне телефоније планирана је изградња оптичког кабла.

Планирана је изградња међумесних оптичких каблова уз постојећу и планирану путну инфраструктуру и све новопланиране саобраћајне објекте, као и уз све постојеће и планиране саобраћајнице у зони израде Плана генералне регулације да би се објекти повезали на ТК мрежу Телекома..

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

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

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

Планирана је монтажа приступних уређаја (мини)IPAN-а) који ће омогућити раздвајање двојничких прикључака, шири спектар телекомуникационих услуга, брз приступ интернету. Веза између приступних уређаја (мини)IPAN-а и веза са надређеном централом оствариће се оптичким каблом. Оптички каблови полагали би се у ров заједно са мрежним кабловима.

- Примарна и секундарна и дистрибутивна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.
- Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице (за реализацију приступне односно дистрибутивне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).
- Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.
- У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови.
- Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на приступни уређај (мини) IPAN, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 2x2 од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба).
- Минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству, за правна лица је два прикључка по локалу.
- Од самостојећег ормарића (који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта.
- Каблови се завршавају у ВВД кутијама односно ПС стубићима које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица.
- У деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима.
- Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака.
- На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви $\varnothing 40\text{mm}$, због оптичких каблова.
- Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
- ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница односно у оквиру постојеће регулације улица.
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m.
- при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10kV најмање растојање мора бити 0,5m и 1,0m за каблове напона преко 10kV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5m, а угао укрштања око 90°.
- при укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3m.
- при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.
- Телекомуникациона инфраструктура у обухвату Плана градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима, прописима и правилницима за ову област;
- ***Услови за прикључење телекомуникационе мреже***
Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

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

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја корисника.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

Поред телекомуникационих објеката фиксне мреже, подручје насеља Омољица ће бити покривено и базним станицама мобилне телефоније.

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

Највећа густина базних станица оцекује се у насељима, уз важније путне правце, уз ширење покривености планира се и повећање капацитета постојеће опреме.

Планирана је и могућност грађења објеката мобилне телефоније и у ванграђевинској зони, са изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;

- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

КДС мрежа и објекти

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа.

Услови за постојећу КДС мрежу

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградити се кабловски дистрибутивни систем.

Услови за новопланирану КДС мрежу

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно, с тим да се док се не стекну услови (реконструкције улица), може изводити и надземно на новим или постојећим стубовима електроенергетске мреже, у складу са условима власника стубова (Електродистрибутивно предузеће);

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

Услови за прикључење КДС мреже

KDS мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; Прикључење на КДС мрежу биће према условима овлашћеног дистрибутера

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

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

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање потрошача топлотном енергијом у насељеном месту Омољница чине: мазут, лож уље као и остали облици (дрва, угаљ, биомаса...).

Потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем индивидуалних ложишта. Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

- према могућностима - организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво када се за то стекну услови.
- строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

Топловодна мрежа и постројења

Нови топоводи ће се изградити на основу захтева потрошача и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица или у јавним површинама унутар блокова само за снабдевање јавних објеката.

Гасоводна мрежа и постројења

У обухвату плана планира се изградња дистрибутивна гасна мрежа. За индивидуалну потрошњу осим чврстог и течног горива, планира се коришћење земног гаса за загревање простора, припрему топле санитарне воде и за припрему хране.

Снабдевање гасом насељеног места Омољице је дефинисано Студијом о изградњи објеката за гасификацију насеља у југоисточном делу територије града Панчева коју је израдила Телефонија а.д.

ЈП „СРБИЈАГАС“ је својим дописом бр. 06-01-3989/1 од 12.07.2013. год. поништила издате услове бр. 0601/3456 од 22.05.2013. год. и упутила нас на услове и Студију Телефонија а.д.

Условима бр.13/001703 од 27.05.2013. год. Телефонија ад. Дефинисала је начин снабдевања гасом насељеног места Омољица. У првој фази је планирано да се снабдевање Омољице врши преко ДГМ Старчево. За то је предвиђено око 1000 м³/h. На основу овога планирана је и изградња ДГМ од Старчево до Омољице. Повезивање је планирано и са примарне мреже из насеља Банатски Брестовац и изградња (Г)МРС „Омољица“. Планира се изградња ДГМ капацитета за око 2200 домаћинстава и 15-30 комуналних потрошача.

У случају неопходности и пшозитивне техно-економске анализе може се насељено место Омољица прикључити и на планирани гасовод који ће повезати град Панчево са „јужним селима“. У овом случају изградила би се гасна станица која би била примерена улазном притиску гаса.

○ Услови за новопланирану гасоводну мрежу

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

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

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

Сваки потрошач гаса мора имати мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

○ Услови за прикључење гасне мреже

Пројектно техничка документација подлеже контроли усаглашености са издатим Решењем о одобрењу за прикључење дистрибутера.

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

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

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

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

○ **Услови за изградњу гасоводних објеката и постројења**

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

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

Општи услови за изградњу гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак преко 16 бар

Општи услови дати су у Просторном плану града Панчева (сл. Лист града Панчева 22/2012). Посебне услове за изградњу утврдиће транспортер гаса – ЈП“СРБИЈАГАС“ РЈ „Транспорт“.

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

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

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

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

Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

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

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

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

Такође, приликом планирања, пројектовања и изградње ових објеката, водити рачуна о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљиште, итд.) и предузимању одговарајућих мера за санирање негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Условe и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити однадлежног дистрибутера гаса.

(Г)МРС

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у:

- 1) блоковима индивидуалних становања (на грађевинској парцели и на јавној површини)
- 2) зонама привредне делатности (на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама)

(Г)МРС се мора изградити према важећим законским прописима. и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра.

Уколико се иста гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају, у складу са техничким нормативима прописаним за ову област.

Обновљиви извори

До сада, осим у појединачним случајевима, није забележена организована примена алтернативних извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална и хидрогеотермална енергија, енергија из биомасе и биогаза. Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску, обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Потрошња биомасе (огревно дрво и биљни отпади, који се погодном трансформацијом могу користити за енергетске потребе) је карактеристична за многа индивидуална домаћинства. На бази пољопривредне производње што је карактеристично за насељено место, могу се остварити значајне количине обновљиве енергије.

Нови и обновљиви извори енергије се недовољно користе мада, као еколошки прихватљиви, имају дугорочан значај. Досадашња искуства показују да је сунчева

енергија повољан извор енергије за задовољење локалних нискотемпературних потреба, у првом реду припреме потрошне топле воде и примену топлотних пумпи. "Пасивно" коришћење сунчеве енергије, је економски и енергетски знатно повољније за потребе грејања, посебно у зонама ниже густине становања.

Други извори топлотне енергије, као што су топлотне пумпе расхладних уређаја дају шансу за масовнију употребу овог вида енергије.

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

Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, електричну енергију и телекомуникациону мрежу, а пожељно је и на гасоводну мрежу.

До реализације насељске канализационе мреже на парцелама се за потребе евакуације отпадних вода дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности

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

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања.

На територији Омољицаналазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као велики значај, док изван број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

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

А) Археолошка налазишта

Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентирани карактеристике - специфичност) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења на основу којих је утврђено споменичко својство.

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

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

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

Након извршене валоризације, утврђен је план заштите и ревитализације на нивоу и за потребе израде Урбанистичког плана за насељено место Омољица У зависности од карактера наслеђене изградње, очуваности и вредности објеката и њиховог урбаног склопа, издвојени су простори са одређеним третманима заштите.

1. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације
2. Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције
3. Простор предвиђен за нову изградњу

Са становишта заштите, очување урбано-историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђене урбане структуре, амбијенталних и архитектонских вредности. Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба да буде пресудније од преживљавања појединачних старих зграда по сваку цену.

Амбијенти карактеристичне атмосфере, по којима су насеља чувена, вољена и радо посећивана, су присутни у многим старим насељима. Такав је и амбијент Омољица и због тога његову препознатљиву атмосферу треба сачувати и одржавати за будуће генерације, јер небригом и незалагањем све његове вредности могу бити неповратно изгубљене.

Објекте из ове групације, посебно ако су они и архитектонско-културно-историјска вредност, треба посебно обележити и нагласити у простору и створити одговарајући амбијент око њих: расветом, формирањем уређеног простора непосредно уз објекте (као акцензоване зелене површине, трг, пјачету и сл.). Такође, суграђане и посетиоце града треба информисати о њиховом постојању, значају, локацији итд., путем инфо табли и путоказа постављених у граду и сл.

У вези свега наведеног, за реанимацију објеката и простора из ове групације, неопходна је и неизоставна сарадња са надлежним Заводом за заштиту споменика културе, кроз коју ће се проценити свака идеја и то изградом анализа и студија, као и стручном и јавном провером планираних решења.

-Археолошки услови и мере заштите

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације насељеног места Омољица може се планирати на основу следећих археолошких услова:

у свим зонама већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре (индустријски објекти, тржни центри, спортски терени, базени и сл.) и на простору локалитета 1-17 (црвено шрафирана зона на карти) обавезно обезбедити услове надлежне установе заштите;

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.

Утврђене мере заштите археолошког налазишта Преко Слатине у Омољици (на карти у прилогу означен бројем 1):

1) изградња инфраструктуре, индустријских, јавних и комерцијалних објеката и постројења дозвољава се на простору који је у потпуности истражен заштитним и систематским археолошким ископавањима само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;

2) промена облика терена дозвољава се само у функцији презентације археолошког налазишта;

3) забрана изградње стамбених и помоћних објеката на археолошком налазишту;

4) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовање земљишта до дубине веће од 0,30 m и извођење мелиоративних радова;

5) забрана извођења рударских радова, експлоатација сировина као и све врсте истражних радова;

6) сађење високе вегетације и пошумљавања простора дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен;

7) забрана вађење песка, шљунка, камена или земље и било која врста оштећења археолошког профила осим за потребе презентације археолошког налазишта;

8) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја – хемијски агресивних, експлозивних, отровних и радиоактивних;

9) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза.

мере заштите заштићене околине археолошког налазишта:

1) изградња инфраструктуре, индустријских, јавних и комерцијалних објеката и постројења дозвољава се на простору који је у потпуности истражен заштитним и систематским археолошким ископавањима само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;

2) промена облика терена дозвољава се само у функцији презентације археолошког налазишта и уз адекватну презентацију налаза само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;

3) изградња надземне и подземне инфраструктуре преко археолошког налазишта, као и изградња објеката и постројења у функцији презентације археолошког налазишта дозвољава се само на основу идејног пројекта и издавања посебних услова и сагласности надлежних уснова заштите споменика културе и природе;

4) забрана извођења рударских радова, експлоатација сировина као и све врсте истражних радова;

5) забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовање земљишта до дубине веће од 0,30 m, забрана садње воћњака и извођење мелиоративних радова, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен;

6) забрана сађења високе вегетације и пошумљавања, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен;

7) промена облика и нивелација терена, вађења песка, шљунка, камена или земље дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен;

8) забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја – хемијски агресивних, експлозивних, отровних и радиоактивних;

9) забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза.

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

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

Са становишта заштите непокретних културних добара, Урбанистички план за насељено место Омољница може се планирати на основу следећих услова:

Простор обухваћен границама израде ПГР садржи насеље које је плански изграђено у другој половини 18. века.

Заштита простора обухваћеног израдом ПГР подразумева очување наслеђених основних урбаних поставки, урбане матрице, начина парцелације, однос према хоризонталној и вертикалној регулацији и функционални карактер централног дела насеља, које представља основ око којег се вековима уназад развијало насеље.

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

Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације
Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције
Простор предвиђен за нову изградњу

1. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

Прва зона је подељена на две засебне целине, две централне зоне села са околином, простор око трга Светог Саве и простор око Српске православне цркве. Границе оба дела ове зоне дате су у графичком прилогу (границе треба да прате границу парцеле што у приложеним цртежима није било могуће тачно одредити јер подлога не садржи границе парцеле). У овом делу су сконцентрисане скоро све јавне функције и већина евидентираних објеката.

Овако формирану зону треба третирати следећим мерама заштите:

Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у Студији, као и оплемењавање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.

Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилом улице, хоризонталне и вертикалне регулације.

Блокове задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, а у оквиру њих се могу решавати разни садржаји.

Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.

Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели-поштовање изградње главних објеката на регулационој линији као и оградавање парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.

Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.

Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За попловавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера (опека или евентуално бетонске и сл. плоче).

За све грађевинске радове у оквиру ове зоне неопходно је прибављање посебних конзерваторски услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

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

Ова зона повезује две целине 1. зоне. Границе ове зоне дате су у графичком прилогу који је део ових услова.

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 са карактеристичним профилом улице, хоризонталне и вертикалне регулације.

Блокове задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, а у оквиру њих се може решавати становање са пратећим садржајима.

Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући његове стилске карактеристике.

Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели-поштовање изградње главног стамбеног објеката на регулационој линији као и оградавање парцеле

зиданом оградом масималне висине 2м, што је било прописано још у време оснивања насеља.

Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији тако да максимална спратност објеката не пређе По+П+1.

Могућа градња помоћних објеката на парцели уз поштовање традиционалног начина организације дворишта.

Комунално квалитетније опремити наведено подручје. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажно-демонтажног карактера.

За све грађевинске радове у оквиру ове зоне неопходно је прибављање посебних конзерваторски услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

3. зона - Простор са могућношћу слободне изградње

Границе ове зоне дате су у графичком прилогу који је део ових услова Простор предвиђен за нову градњу треба третирати следећим мерама заштите:

Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу, као и постојеће принципе парцелације с тим што је могуће формирање парцела већих димензија за градњу пословних објеката.

Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.

Очување аутентичних објеката са санацијом и адаптацијом истих.

Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор.

Квалитетније комунално опремити простор.

Напомена: Границе све три зоне треба да прате улицу или границу парцеле што у графичком прилогу није било могуће тачно одредити јер подлога не садржи границе парцеле

Уз надградњу вредности на линији којом се обезбеђује да споменици културе прошлости јесу и остану културне вредности будућности, укупно стање и ситуација објективне угрожености наслеђа могу бити предупређени планским мерама и разумном праксом.

-Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

интервенције у овој зони ће се вршити у сарадњи и уз поштовање услова Завода.

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

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.
- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели-поштовање изградње објеката на регулационој линији као и оградња парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.
- 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 монтажно-демонтажног карактера.
- За све грађевинске радове у оквиру ове зоне неопходно је прибављање посебних конзерваторски услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Препоручене намене су: становање, култура, образовање, стари занати, услуге, ухоститељство и сл.

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

ЕВИДЕНТИРАНА КУЛТУРНА ДОБРА

Војнограничарска зграда

У улици Живојина Мишића бр. 1

Археолошко налазиште преко слатине

Археолошко налазиште налази се у атару селa Омољница, око 5 km североисточно, на површини 17,9 хектара, поред десне обале водотока Слатина на издуженој греди правца северозапад–југоисток која је издигнута 3–4 m до обале канала.

Добра која уживају претходну заштиту по члану 27. Закона о културним добрима

1 - Српска православна црква - Максима Горког 30

2 - Зграда старе школе - Максима Горког 32

3 - Парохијски дом српске православне цркве – Максима Горког 33

4 - Румунска црква

4 - Стара општина

5 - Зграда хотела швајцер на тргу св. саве

6 - Зграда хотела Селеши – Живојина Мишића 6

7 - Зграда у ул. Краља Петра бр.2 – зграда у којој је био бележников стан и «Форшпан»

8 – Кућа на углу ул. Вранка Радичевића и Банатске

9 – Вила Јелена Ђуре Јакшића бр.13

Напомена:

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

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за потребе израде плана, у интегралном облику су саставни део Документације плана.

**Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере за заштиту природног наслеђа
Заштићене природне целине**

Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

Пошто је река Поњавица, као заштићено природно добро – парк природе, изложена снажној антропопресији у виду комуналног отпада, санитарних отпадних вода, пољопривредних делатности у непосредној и даљој околини, илегалног риболова и преграђивања корита, постоји велика опасност и извесност да она изгуби статус заштићеног природног добра, што је губитак од националног, а не само локалног значаја. То би био велики корак у супротном смеру од планираног и пожељног јер је Просторним планом Србије предвиђено да до 2012. године буде заштићено 12% територије Републике Србије. У време писања Просторног плана, 2008. и 2009. године, у нашој земљи је под заштитом било око 6,2 % територије, а 2,6 % површине се налазило у поступку заштите.

Државе потписнице Конвенције о биодиверзитету, међу којима је и наша земља, су се сложиле у Стратешком плану Конвенције за период 2011 – 2020. тј. у Аичи циљевима да преполове, и где је могуће, да потпуно смање степен губитка природних станишта, укључујући и шуме, као и да до 2020. године успоставе циљ од 17 % заштићених копнених и водених подручја.

Због тога је нужно наставити спровођење Главног пројекта санације и рекултивације Парка природе Поњавица. До сада је измуљен део корита и урађена реконструкција уставе.

У зони непосредног утицаја плана на животну средину налази се заштићено подручје Парк природе Поњавица, локални еколошки коридор канал Надел који се налази на западној граници Плана и део подручја јужно од Омољице уз насип Надела.

На подручју обухваћеном планом које је у додиру са Парком природе Поњавица и његовом заштитном зоном неопходно је придржавати се мера заштите предвиђених општинском Одлуком о заштити ПП Поњавица и Решењем Покрајинског завода за заштиту природе, које се, између осталог, састоје у забрани: упуштања вода које нису у целости обрађене (примарна, секундарна и терцијарна фаза пречишћавања) након подизања сеоског постројења за третман отпадних вода; привременог и трајног одлагања свих врста отпада и превоза опасног отпада; мелиоративних радова на природним травним стаништима; осим у случају када је њихово извођење неопходно ради заштите насељеног подручја од поплава и у случају потребе снабдевања водом система за наводњавање; уклањања травног покривача са земљиштем; радова и активности који могу штетно деловати на геоморфолошке, хидролошке и педолошке карактеристике, живи свет, станишта и друге компоненте еколошког интегритета и естетске одлике предела; радова који трајно мењају хидролошки режим заштићеног подручја или квалитет воде; асфалтирања постојећих некатегорисаних путева и изградње нових путева преко природног добра и оградивања простора непосредно уз водоток. Забрањено је порибљавање Поњавице инвазивним врстама, као што су: амур, амурски спавач, амурски чебачок или брадавичарка, бели толстолобик, сивитолстолобик, бабушка, сунчаница, цверглан, тј. терпан или патуљасте амерички сомић, црни патуљасте амерички сомић и великоусти бас.

С обзиром на различиту осетљивост појединих делова екосистема Парка природе уведена су три степена заштите: а) на Поњавици је у I степену заштитног режима, што значи, да су на њој све активности недозвољене, изузев научних истраживања и контролираних образовних и програма очувања Парка. Режим заштите II степена подразумева забрану употребе пловила на моторни погон (сем за потребе чуварске службе). У режиму заштите III степена нису допуштени радови и активности које нарушавају проходност и функционалност обалног појаса.

У заштитној зони је забрањена изградња саобраћајница вишег реда, индустријских објеката, прерађивачких погона, туристичких објеката и сличних садржаја, као и предузимање активности којима се угрожава еколошки и визуелни интегритет подручја, односно које буком, вибрацијама или осветљавањем могу да узнемире живи свет. Нису дозвољени ни радови који ремете водни режим заштићеног добра и квалитет воде влажних станишта, као ни стварање грађевинског земљишта противно циљевима очувања и одрживог коришћења природних вредности.

У заштитној зони еколошког коридора треба, различитим планским и техничким мерама (смањењем висине светлосних тела, усмеравањем светлосног снопа према објектима и саобраћајницама, временским ограничењем трајања осветљења на прву половину ноћи и сл), спречити негативни утицај светлости. У улицама где су објекти уз коридор, јавно осветљење планирати на страни објеката ка насељу.

Изван стамбене зоне, на растојању мањем од 50 м од обале, односно линије средњег водостаја, је забрањена градња објеката који нису непосредно у служби заштите еколошког коридора.

У грађевинском подручју, у појасу од 50 м од коридора, изградња објеката је ограничена према следећим критеријумима: ниво буке код објеката не сме да прекорачује ГВ за зону становања, а њихово осветљавање да нарушава станишта и коридор; спортски терени, паркинзи и сличне вештачке површине треба да буду у виду уређених зелених површина ради очувања континуитета зеленог појаса коридора или стварања тампон зоне према Парку природе; уместо трасирања нових саобраћајница са тврдим застором за моторна возила, уредити постојеће саобраћајнице и прилазне путеве и, уколико је неопходно, стварање само оних саобраћајница које најкраћим путем прелазе преко еколошких коридора а омогућавају безбедан прелаз ситних животиња и смањено дејство

осветљења, буке и других видова загађења на станишта; нису допуштена техничка решења којима настају сјајне површине (нпр. од стакла, метала и сл) усмерене ка коридору; приликом озелењавања је забрањена употреба инвазивних врста, а садни материјал треба да се састоји од најмање 50% аутохтоних врста, док у оквиру високог зеленилапокривност четинара треба да је мања од 50%, а покривност у спрату дрвећа најмање 30%. У инвазивне биљне врсте спадају: багрем, багремац, сибирски брест, кисело дрво, пенсилвански длакави јасен, јасенолисни јавор, жива ограда, петолисни бршљан, циганско перје, западни копривић, дафина, трновац, касна сремза, јапанска фалоба и др.

У појасу ширине 200 m између коридора и насеља дозвољена је изградња укопаних складишта којима је дно изнад коте максималног нивоа подземне воде и која онемогућавају загађивање околине. Када буду грађени или реконструисани мостови и/или саобраћајнице неопходно је испод мостова и на местима укрштања асфалтних путева са коридорима осигурати пролазе и прелазе животињама. Није дозвољено подизање ограда на водном земљишту, док је њихова изградња на рубу села где оно избија на еколошки коридор ограничена искључиво на оградe од еколошки погодних материјала, са отворима већим од 10 cm, како би обале канала биле проходне за ситне животиње.

Сеоско постројење за обраду отпадних вода треба да буде подигнуто на делу катастарске парцеле најближем неуређеној комуналној депонији Омољице. За саму изградњу постројења неопходни су посебни услови Покрајинског завода за заштиту природе.

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

Улагање у изградњу комуналне инфраструктуре, пре свега одвојених система одвођења употребљених (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација) и постројења за пречишћавање отпадних вода из домаћинства и малих погона, олакшава планирање и спровођење еколошке политике у Омољици. До завршетка изградње тзв. фекалне канализације домаћинства и предузећа су дужна да санирају пропусне и саграде непропусне септичке јаме, али и да санирају све неконтролисане изливе употребљених вода. Допуштено је упуштање употребљених вода у реципијент или канализациони систем само уколико њихов квалитет задовољава критеријуме прописане законом и подзаконским актима.. Код појединачних загађивача зависно од квалитета отпадних вода које се продукују, по потреби планирати изградњу уређаја за предtretман отпадних вода. Уређај треба да омогући да квалитет вода након предtretмана задовољава санитарно техничке услове за испуштање у јавну канализацију пре пречишћавања на УПОВ-у да не ремети рад насељског или централног пречистача и буде у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање (Сл. Гласник РС бр. 67/11 и 48/12) Прилог 2, Глава три, Табела 1.

Једна од најважнијих мера је и затварање, санирање и рекултивација неуређене сеоске депоније, сходно Пројекту санације и затварања и Локалном плану управљања отпадом за град Панчево, односно Регионалном плану управљања отпадом за регион Панчево/Опово. Представници ЈКП Омољица сматрају да би требало извршити и ремедијацију депоније. На идентичан начин треба поступити и према сточном гробљу у Омољици. ЈКП је дужно да обезбеди грађанима Омољице могућност селективног одлагања отпада у посебне сетове контејнера.

У привредној зони је могуће покретање и улагање у пројекте, технологије и постројења који би требало мање да нарушавају животну средину и сврстани су у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008). Улагачи треба, такође, у оквиру својих предузећа да изграде манипулативне и паркинг површине које су

пресвучене водонепропусним материјалом отпорним на мраз, со, нафту и нафтне деривате и погодним за контролисано прихватање зауљених атмосферских вода. Оператери постројења и власници предузећа су у обавези да се придржавају стандарда заштите животне средине, захтева о коришћењу најбољих доступних техника и препорука о увођењу формализованог система еко менаџмента.

У селу је потребно успоставити систем јавног зеленила, повећати удео зелених површина, побољшати разноврсност постојећих категорија јавног зеленила и очувати га у стању блиско природном. У озелењавању подручја за производњу и пословање користити највећим делом аутохтоне врсте и примерке егзота којима треба створити више спратова зеленила и који су најбоље прилагођени локалној средини. Између привредне и осталих зона треба подићи санитарни заштитни зелени појас. Паркинг просторе покрити високим лишћарима. Дуж локалних саобраћајница, оптерећених буком, гасовима и честицама од моторних возила, посадити густ заштитни зелени појас. Ветрозащитне зелене појасеве око Омољице, пољопривредних и индустријских комплекса, дуж саобраћајница подизати према пројекту Шумарског факултета који је наручио Град Панчево.

Локална самоуправа би требало економским инструментима еколошке политике да подстиче грађане, установе, сеоска газдинства, предузећа и предузетнике да користе обновљиве изворе енергије, пре свега оне најдоступније, попут биомасе. Постојења на овај енергент могу да буду изграђена на ободу Омољице ван утицаја доминантних ветрова.

Стационарне изворе нејонизујућег зрачења од посебног интереса постављати изван зона повећане осетљивости и даље од заштићених природних добара.

Урбанистичке мере за цивилну заштиту људи и добара

Заштита вода и земљишта

Због присуства разних загађивача, кроз израду посебног програма треба утврдити проблеме у погледу угрожавања квалитета животне средине, дефинисати мере за њену заштиту, успоставити режим санитарног надзора и мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

На целом подручју насеља, морају се поштовати следећа правила:

- забрањено је складиштење опасног отпада,
- забрањена је изградња објеката који на било који начин могу угрозити животну средину или чије отпадне материје могу загадити воду и земљиште,
- није дозвољена изградња објеката који на било који начин могу загадити воду или земљиште или угрозити безбедност цевовода и животне средине,
- чврсти отпад сакупљати соском сметлишту и евакуисати на прописан начин, а трајно одлагање отпада обезбедити на, за то предвиђеној, санитарној депонији,
- потребна је редовна контрола наменског коришћења земљишта,
- неопходна је редовна контрола начина одвођења отпадних вода из објеката, као и одвода површинских вода кроз, за то предвиђен, насељски системе, као и редовна провера стања и функционисања овог система, све до водног поља у блоку 87.

Заштита ваздуха

Праћење квалитета ваздуха је основни предуслов у тежњи за постизањем европских стандарда у том погледу. Због тога је потребно обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине – у складу са европском праксом и стандардима.

Такође, треба пратити савремене тенденције коришћења обновљивих извора енергије кроз одговарајуће програме којима ће се стимулисати њихова употреба. Системом топлификације и гасификације треба значајно смањити емисију штетних материја из индивидуалних ложишта.

Посебну пажњу треба посветити изналажењу начина за штедњу енергије кроз уградњу квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије приликом градње нових објеката, али и подстицањем накнадне уградње термоизолације и замене дотрајале столарије у постојећим објектима, и сл.

Растерећење саобраћаја, значајно би утицало на смањење загађења ваздуха.

Заштита од буке

И у погледу заштите од буке, треба се ускладити са европском праксом и стандардима, најпре кроз обезбеђење услова за методолошко и технолошко унапређење система за мерење нивоа буке а затим и прописивањем мера којима би се њен негативан ефекат свео на прописани минимум.

Један вид заштите од буке јесте примена зеленила које вишеструко позитивно делује. Осим смањења штетног деловања буке (кроз абсорпцију звука), оно делује и еколошки, пречишћава ваздух али и визуелно и квалитативно повећава вредност простора. Ово је најзначајније спровести у улицама Патријарха Арсенија Чарнојевића и Краља Петра Првог, обзиром да је то пут Л1 Омољица- Банатски Брестовац (и даље према Ковину) са великом фреквенцијом саобраћаја.

Други вид заштите од буке подразумева примену изолационих материјала и квалитетне столарије који ће онемогућити продор буке у животни и радни простор.

Заштита од удара грома

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

Потребу пројектовања и извођења громобранске инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења, извршити на основу прорачунатог нивоа заштите и урадити у складу са Законом о заштити од пожара (Сл. гласник РС бр. 111/09) члан 7 Правилника о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр.11/96 и стандарда ЈУСИЕЦ 1024-1 и ЈУС ИЕЦ 1024-1-1).

Заштита од поплава

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

Веома је важно ускладити водопривредну проблематику са развојем осталих активности насеља, тако да треба добро проценити постојеће стање изграђености насипа, обалоутврда, степен уређења приобалних површина и потребе насеља у непосредној и даљој будућности. Заштита од поплава има приоритет у случају да активности неопходне за њено спровођење умањују могућност спровођења плана у другим делатностима.

Заштита од земљотреса

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

Веома је важно поштовати све мере заштите од земљотреса као што су: поштовање принципа асеизмичког пројектовања објеката, примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима, поштовање урбанистичких мера заштите и смањења повредивости територије (дефинисање безбедних површина на слободном простору – паркова, тргова, игралишта – која, у случају земљотреса, представљају безбедне зоне за евакуацију, склањање и збрињавање становништва) и сл. Ради заштите од потреса објекти морају бити реализовани и категорисани према Правилнику о техничким нормативима за изградњу објеката високоградње у сеизмичким подручјима («Службени лист СФРЈ», бр. 31/81,49/82, 29/83, 21/88, 52/90).

Мере заштите од земљотреса су примена одговарајућег грађевинског материјала, начин изградње, спратност објеката и др. Поред тога, неопходно је и строго поштовање и примена важећих законских прописа за изградњу објеката у сеизмичким подручјима. Република Србија, Републички сеизмолошки завод, Београд, издао је (под бројем 021-540-2012, дана 18.09.2012. године) Услове за израду израду Плана генералне регулације за подручје Плана Генералне регулације насељеног места Омољица, који су саставни део документације Плана.

Заштита од пожара

Пројектну документацију и објекте урадити у складу са Законом о заштити од пожара («Сл.гласник СРС» бр.111/09) и важећим техничким прописима и стандардима са обавезном применом.

Република Србија, Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, издао је (под бројем 02-217/931 од 02.11.2012. године) Услове заштите од пожара за израду Плана Генералне регулације за подручје Омољице, који су саставни део документације Плана.

Заштита од индустријских удеса и јонизујућег зрачења

Нарочито су важне превентивне мере:

- примена стандарда ЈУС-ИСО 14000 који треба да обезбеди унапређење еколошке политике у предузећима, и у оквиру које треба решавати и проблеме управљања еколошким ризиком у регуларним условима производње али и у случају хемијских удеса;
- побољшање технолошке поузданости и сигурности постројења;
- примена технологија са мање токсичним материјама;
- израда анализе опасности и плана заштите од удеса;
- решавање проблема управљања еколошким ризиком при транспорту опасних материја кроз насељско подручје;
- решавање проблема третмана и одлагања опасног и медицинског отпада; итд.

Сва индустријска постројења на територији града, треба обавезати да израде унутрашњи план интервенција са мерама које ће се предузети у датим објектима у случају веће несреће, и на основу тога да израде и спољашње планове интервенција (уз учешће јавности) са мерама и активностима које ће се предузети изван индустријских комплекса.

Заштита од ратних дејстава

За заштиту становништва и материјалних добара планирана је изградња заштитних објеката, у складу са Законом о одбрани, прописима донетим на основу закона и плановима одбране.

Република Србија, Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Београд издао је (инт.број 3761-2од 21.10. 2009.год.) Услове и захтеве за прилагођавање Плана Генералне регулације за насељено место Омољица потребама одбране земље, који су саставни део документације Плана.

За заштиту становништва и материјалних добара планирана је изградња заштитних објеката, у складу са Законом о одбрани, прописима донетим на основу закона и плановима одбране.

Оптималан развој насеља у мирнодопским условима и његово прилагођавање потребама одбране и заштите мора се обезбедити кроз усаглашавање цивилне и војне компоненте. То се односи на просторно уређење територије: распоред објеката и комплекса од значаја за одбрану земље (индустријских, енергетских и објеката робних резерви, саобраћајних објеката и сл.), распоред војних постројења, формацијских састава и сл., као превентивне мере које утичу на смањење повредивости појединих објеката, комплекса и простора на подручју плана.

Општи услови за изградњу склоништа су:

- склоништа се планирају као двонаменски објекти, који могу бити засебни објекти односно део грађевинског објекта, мирнодопска намена се планом не утврђује, али треба и може да буде у функцији основне намене објекта;
- склоништа могу бити подземни, делимично укопани или надземни објекти;
- породична склоништа се граде за чланове домаћинства, али најмање за три лица. Могу се планирати као оставе, радионице, приручне просторије и сл.;
- кућна склоништа (за зграде са више станова) могу се планирати као друштвене просторије, гараже, бициклане, изложбени простори и сл.;
- блоковска склоништа (за више зграда) могу се планирати као простори за спорт и рекреацију, простори за друштвене активности, затим простори са угоститељским, трговинским или услужним садржајем и сл.;
- склоништа у предузећима и установама могу се планирати као простори за састанке, радионице, сервиси, ресторани за исхрану и сл., у складу са основном делатношћу и потребама предузећа односно установа.

Капацитет склоништа у објектима стамбене, мешовите и пословне намене утврдити на основу броја становника, односно броја запослених у објекту, тако да се на 50m^2 развијене грађевинске (брutto) површине стамбеног и стамбено-пословног објекта, у склоништу обезбеди простор за најмање једног становника или за најмање 50% од планираног броја станара, односно (ако је намена објекта или простора пословна) за $2/3$ од укупног броја запослених.

У вишепородичним стамбеним објектима, пословним објектима и уз објекте јавних служби планира се изградња склоништа основне заштите, обима заштите 200кПа.

У објектима, у којима капацитет склоништа не би прелазило 25 особа, а са мање од 20 станова, могућа је изградња склоништа допунске заштите, обима заштите 50-100кПа.

Могу се градити и заједничка склоништа за више објеката.

У случају да се увећа припадајући капацитет склоништа најмање за 20% може се омогућити изградња склоништа обима заштите 100, уместо 200кПа.

Кота склоништа мора бити минимум 30см изнад максималног нивоа подземних вода.

Димензионисање и садржај склоништа, величине појединих просторија, као и остале просторне и техничке елементе утврдити према прописима за изградњу склоништа и других заштитних објеката.

Планирана склоништа морају бити реализована у складу са Правилником о техничким нормативима за склоништа.

Б1.4.3. 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 обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

-Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

-Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30° у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање Омољицаи сл.

-Уколико је пројектном докуменацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.

-Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.

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

-Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње.

Такође, треба се у највећој могућој мери оријентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл. гласник Републике Србије" број 19/2012).

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

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

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Појмовник

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

УКОПАНА ЕТАЖА

- Подрум (По) - подразумева најнижи део објекта укопан за око 2/3 испод планиране коте уличног тротоара
- Сутерен (Су) - подразумева најнижи део објекта укопан за око 1/3 испод планиране коте уличног тротоара

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

- Приземље (П) - подразумева део објекта над насипом или подрумом, кота пода – мин 0,15м, макс. 1.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације);
- Високо приземље (Вп) - подразумева део објекта над сутереном, кота пода – изнад 1,20м, макс. 2.20м од планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације).

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

Максимална ширина стрехе код свих кровова је 60цм. Оптималан и препоручени нагиб крова је 33°. Максималан нагиб крова је 45°(осим код мансардних кровова). Кровна равна може да одводи воду само на припадајућу парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

Све преломне тачке укључујући и слеме било које поткровне етаже морају бити уписане у полукруг или имати максималне висине такве да припадају описаном полукругу (да буду тачке описаног полукруга).

Доње, почетне тачке полукруга су пресечне тачке спољних равни фасадних зидова (грађевинских линија) са котом пода (доње) поткровне етаже.

Надзидак код поткровља, надзидак или ограда терасе у случају повученог спрата излазе ван описаног полукруга, односно, њихове висине не улази у полукруг.

- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом са макс. надзидком максимално до 1,00м.
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом, са надзидком максимално до 1,60м. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да

се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.

- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа, и по задовољавању свих других услова.

Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу у објекту, са минималним увлачењем у односу на грађевинску линију 1,50м;

НАМЕНА ЕТАЖА

- Намена етажа (породичних и вишепородичних стамбених и пословних објеката – са компатибилним наменама) утврђује се у односу на функцију и начин коришћења објекта:
 - Подрум – за помоћне, пратеће, евентуално радне просторије (котларница, простор за смештај огрева, остава, склониште, гаража, евентуално радионица и сл.). Није дозвољено становање и пословање.
 - Сутерен – за помоћне, пратеће и радне просторије (котларница, смештај огрева, остава, гаража, радионица и сл.) и евентуално пословне просторије. Није дозвољено становање. Код пословних објеката - за помоћне, радне и пословне просторије.
 - Приземље – за стамбене или пословне просторије и гараже, као и за остале помоћне просторије (котларнице, оставе...)
 - Високо приземље – за стамбене или пословне просторије
 - Мезанин-за стамбене или пословне просторије (уз задовољење потребне чисте висине простора за конкретну намену)
 - Спрат – код стамбених објеката за стамбене, изузетно и интерне радне просторије, односно евентуално делом и за пословне просторије за одређену врсту делатности (собе за издавање у функцији туризма, пансион, представништва и сл.) уз задовољење одређених услова у погледу функционалности објеката, одвојеног приступа и других услова. Код пословних објеката - за пословне просторије.
 - Поткровље и мансарда – за стамбене, помоћне просторије, атеље и сличне делатности које не нарушавају стамбену функцију објекта. Код пословних објеката – за пословне и помоћне просторије.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- Венац - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја темељну (подрумску или сутеренску) етажу од приземља (подножни – соклени венац), поједине спратове (кордонски венац) и испод крова наглашава завршетак грађевине (главни, кровни или ободни венац).
- Слеме – највиша тачка крова, место прелома кровних раавни.

ОСТАЛО

- Индекс заузетости је дефинисан као максимално дозвољена вредност у одговарајућој зони градње коју није допуштено прекорачити али је могуће реализовати мање вредности и дата је за сваку врсту објеката у складу са законима и прописима за конкретну намену.
- Атријумски и полуатријумски објекти су они који унутар самог објекта имају централни отворени простор, унутрашње двориште, које је са три (полуатријумски)

или са четири (атријумски) стране оивичен предметним објектом. Минимално удаљење наспрамних фасада унутрашњег дворишта не може бити мање од 4,00м.

- Светларник је отворени простор унутар волумена објекта који се може формирати за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија у стану (гардеробе, санитарни чворови, кухиње и сл.) или заједничког степеништа у објекту. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$. Светларник може бити са три или четири стране оивичен објектом, може се налазити уз бочну границу парцеле и својим положајем евентуално усагласити са светларником суседног објекта. Обавезно се мора омогућити улаз у површину светларника (ради чишћења и сл.) као и одвођење атмосферских падавина са његове површине.
- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом). У случају да венац, ограда или слеме нису континуирани, висина је количник површине вертикалне пројекције фасаде и ширине фасадног фронта.
- Економски објекатјесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Сточне стаје, као економски објекти, могу се градити само у зонама дефинисаним Одлуком о држању домаћих животиња.
- Помоћни објекат је објекат који служи основној намени, тј. у функцији је главног објекта на парцели (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду, надстрешнице за смештај горива и другог и сл.).

Пратећи објекти привременог карактера, који су у функцији организације градилишта за потребе градње главног објекта на парцели, не сматрају се помоћним објектима.

- Породични стамбени објекатје објекат за становање са највише четири стамбене јединице или највише две стамбене и две пословне јединице. Пословање може бити заступљено на максимум 49% бруто површине објекта.
- Вишепородични стамбени објекат је објекат за становање са најмање пет стамбених јединица. У оквиру вишепородичног стамбеног објекта могу се формирати и пословне јединице до 49% бруто површине објекта.

Станови се у оквиру породичних и вишепородичних стамбених објеката, могу адаптирати у пословне јединице само до максимално датог броја и максимално дате површине пословних јединица.

- Пословни објекат је објекат за обављање пословних делатности чије је одвијање дозвољено унутар посматране зоне.

Пословни објекат се може градити као јединствен објекат на парцели, односно као засебан објекат на парцели са стамбеним објектом под условима утврђеним планом.

- Пословни апартман(пословно становање)је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- Однос нето и бруто површине се орјентационо рачуна као 1:1,25, а кроз израду техничке документације овај однос се може и другачије дефинисати, у зависности од грађевинских карактеристика објекта.
- Габарит хоризонталне пројекције изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етажне, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Компактни градски блок је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по

ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.

- Отворени градски блок карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- Разграђени градски блок је блок чија је трансформација из компатибилног у отворени започета али није завршена, тако да сада у тим блоковима постоје делови различитих карактеристика. Тако разликујемо:

- блокове чији један део има карактеристике компактног а други карактеристике отвореног блока (тип-А),и

- блокове у којима спољни, ободни део има карактеристике компактног а унутрашњи део карактеристике отвореног блока, у којем се налазе објекти вишепородичног становања или објекти јавне намене (тип-Б).

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

- Управа и администрација: Градска управа, ЈКП-ови, ЈП-ови, МУ центри месних заједница, разне установе, поште, затвор, туристичка организација, заводи, фондови, коморе, синдикалне организације и сл.
- Здравство: болнице, клинике, институти, домови здравља, хитна помоћ, амбуланте, специјалистичке службе, апотеке и сл.
- образовање: предшколско, ОШ, СШ, ВШ, раднички универзитет/образовање одраслих, специјалне школе и сл.
- Социјалне службе: службе за негу старих и инвалидних лица, домови за незбринуту децу, домови пензионера, Дом слепих, народне кухиње, Центар за социјални рад, Црвени крст, дневни центри, Центар за социјално угрожене слојеве и сл.
- Социјално и присупачностановање, сигурне куће, ромска насеља и сл.
- Култура: позоришта, биоскопи, домови културе, летње позорнице/сцене на отвореном, галерије, Архив, Библиотека, Музеј, Завод за заштиту споменика културе, Дом омладине, непокретна културна добра и добра под претходном заштитом, задужбине, легатије и сл.
- Спорт и рекреација: спортски центри, спортске хале, базени, хиподром, спортско-рекреативни клубови, дечија игралишта, спортски терени и сл.
- Комуналне зоне и објекти:

ЗОНА СТАНОВАЊА

Обухвата породично становање са компатибилним наменама.

Компатибилне намене становања јесу из области јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре), пословне делатности које немају негативне утицаје на становање (загађење, бука и сл.).

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Пословне делатности из области трговине на мало, угоститељства, услужних делатности, делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), канцеларије, услуге, комерцијалне делатности, занатство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (уметничке, струковне), агенције, бирои, козметички салони, књижаре, штампарије, издавачке куће, тржно-пословни центри, робне куће, мултиплекс биоскопи, канцеларијско-истраживачки садржаји, делатности из области јавних намена али у

приватном сектору(приватне школе, ординације, лабораторије, спортске вежбаонице и сл.) и др.

Овде се убрајају мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља и не изазивају непријатности суседном становништву, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и друго.

Пословању су компатибилни: из области јавне намене (од комуналних намена зелене пијаце, тс, мрс, цс, трасе комуналне инфраструктуре), становање.

ЗОНА ПРИВРЕДЕ

Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија, сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови и сл.

Мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, мањи производни погони који не загађују околину али се у производном/радном процесу користе тежа и тешка теретна возила, затим сервис, магацински простори, „тешко“занатство, отворени тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе и сл.

Мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл.

Привреди су компатибилни: пословање, индустрија, зеленило.

ЗОНА ПОСЕБНИХ НАМЕНА

Зона посебних намена обухвата верске комплексе, станице за снабдевање горивом, војне комплексе, зоне ограничене и зоне забрањене градње.

Ове намене се могу налазити уз све друге намене.

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

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

Постоји могућност остваривања намена из области јавних садржаја али у приватном аранжману и на осталом грађевинском земљишту. То се односи на приватне дечје установе, школе језика, рачунара, сликања, глуме и сл., затим приватне здравствене установе различитог типа (опште, специјалистичке службе, клинике, стоматолошке ординације, физикалне медицине, пратеће службе здравства (лабораторије, снимања, итд.) и сл.), установе из области културе (приватне галерије, уметничке радионице и сл.), спорта (СЦ, вежбаонице, спортске дворане, итд.), домови за стара лица и слично. Такође, у остале намене, осим оних које ће у даљем тексту бити наведене, убрајају се и објекти намењени за јавно коришћење у смислу задужбина и сл. са приватним фондовима за финансирање њиховог рада и финансирања и коришћењем приватних средстава за изградњу самих објеката на осталом грађевинском земљишту.

За све овакве садржаје примењују се сви параметри дефинисани за исте такве објекте јавне намене.

Б2.1.1.1. Верски објекти

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

На простору који је у обухвату овог плана, тренутно нема захтева за нове локације за верске објекте. Уколико се укаже потреба, може се обезбедити локација у оквиру простора намењеног централним функцијама или у оквиру зоне становања са компатибилним наменама. У том случају за изградњу ће важити параметри из тачке Б2.8. Исти параметри важе и за реконструкције ових објеката.

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

Постојеће станице за снабдевање течним горивом се задржавају као пратећи садржаји саобраћаја. У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).

Локације ових комплекса/станица за снабдевање течним горивом, могу се пренаменити само у зелене површине.

За предметни простор нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем, спортовима на води – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника посебно уважавајући Правилник о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања (Сл. гласник РС бр.92/08).

За све локације неопходна је сарадња са МУП-ом (Управом Противпожарне полиције) и прибављање сагласности на локацију пре издавања одобрења за изградњу.

Све интервенције на постојећим, као и изградња нових ССГ условљена је израдом урбанистичког пројекта.

Пре израде техничке документације за комплексе станица за снабдевање течним горивом обавезна је израда Процене утицаја на животну средину, а пре добијања Одобрења за градњу, прибављање одговарајуће дозволе органа надлежног за послове заштите животне средине.

Као општа правила грађења станица за снабдевање горивом, можемо навести следеће:

- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,
- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са:

- Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ", бр. 20/71),
- Правилником о изградњи постројења за ТНГ и о претакању и ускладиштењу ТНГ-а ("Сл. лист СФРЈ", бр. 24/71 и 26/71),
- Правилником о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштењу и претакању запаљивих течности ("Сл. лист СФРЈ", бр. 20/71),
- осталим прописима и правилницима из ове области.

Уколико се ССГ планира као самостални комплекс, дозвољени су следећи пратећи садржаји (а у зависности од конкретне локације, расположивог простора и других потребних услова):

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- аутотрговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперионица, мотел и сл.

Самосталне комплексе ССГ могуће је прикључити само на секундарне јавне саобраћајнице, сервисне и саобраћајнице у блоковима.

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Удаљење прикључка комплекса ССГ до раскрснице са јавном саобраћајницом и прикључака других комплекса

Планирани урбанистички параметри:

површина парцеле	до 5000м ²
мин. ширина фронта парцеле	30м
мин. удаљење објекта од границе парцеле	4м
макс. индекс изграђености	0.3
макс. степен заузетости	30%
макс. висина објекта	8м
мин. проценат зеленила	25%
мин. растојање међу објектима	4м

Потребан број паркинг места у комплексу станице одређује се на основу важећих норматива за паркирање возила.

Нормативи за паркирање возила:

делатност	1 паркинг место на
пословање	80м ² БРГП
хотел, мотел	2-10 лежајева у зависности од категорије
ресторан	2 стола са по 4 столице
трговина	50м ² продајног простора
изложбени простор	80м ² БРГП изложбеног простора
запослени	на свака три запослена

- зелене површине морају бити заступљене са минимално 40% а остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане пешачке површине
- паркирање за потребе запослених решити на сопственој парцели
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- није дозвољено ограђивање комплекса ове намене.

Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене

Ова правила важе за све зоне, а уколико у оквиру зоне постоје посебни услови исти ће бити дефинисани и интегрисани са овим условима.

могућности	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља
-------------------	---

<p>и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена – уз обавезно обезбеђивање потребног паркинг простора. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.</p> <p>Сутеренска и остале подземне етажe могу се користити за стационарни саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и сл.</p> <p>Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p> <p>У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре.</p>
<p>услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање</p>	<p>- <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></p> <p>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.</p> <p>У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p>Уколико парцела има непосредан приступ на више јавних саобраћајних површина (тзв "улични фронт"), довољно је само један од излаза да задовољи прописану ширину уличног фронта.</p>

	<p>- <u>услови за величину парцела</u> Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Код постојећих објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације кроз израду урбанистичког пројекта и уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.) и обезбеди потребан број паркинг места. Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.</p> <p>- <u>правила пре/парцелације за објекте инфраструктуре</u> У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела Мора се обезбедити приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Специфични случајеви биће дефинисани одредбама важећег Закона. <u>Водовод и Канализација:</u> Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10x10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције. <u>Електроенергетска инфраструктура:</u> Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора. <u>Телекомуникациона инфраструктура:</u> Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (IPAN) у случају уређаја за спољну монтажу (outdoor кабинети) на бетонском постољу је димензија 4 м². Потребно обезбедити колски прилаз. Детаљнији подаци биће обрађени посебним техничким условима. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене. <u>Термоенергетска инфраструктура:</u> Када се мерне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти димензија АхБм², оријентациона површина комплекса за њихово</p>
--	---

	<p>постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице. За ГМРС неопходно је предвидети већи простор који ће бити дефинисан у зависности од опреме која се уграђује.</p>
<p>регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађавинску линију.</p> <p>Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом.</p> <p>Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа).</p> <p>- <u>регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: <i>упуштање делова објеката у површине јавне намене.</i></p> <p>- <u>спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.</p> <p>- <u>положај према границама суседних парцела</u> За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин: Главни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 0.00м - када на тим фасадама нема отвора ▪ 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м ▪ 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 0м - када на тим фасадама нема отвора ▪ 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

Стаклене призме, профилит и слични материјали који су непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на граници парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на граници парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.

- упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,00м;
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,00м;
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе)

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

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м;
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укопани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

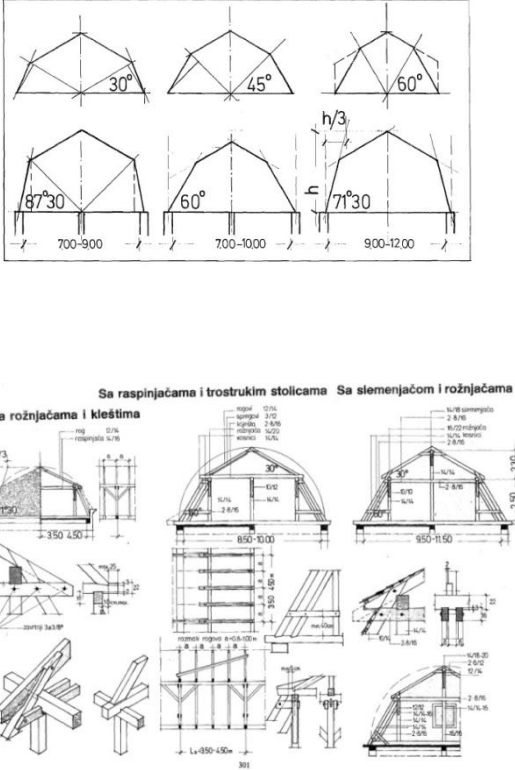
Грађевински елементи на фасади ка улици, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

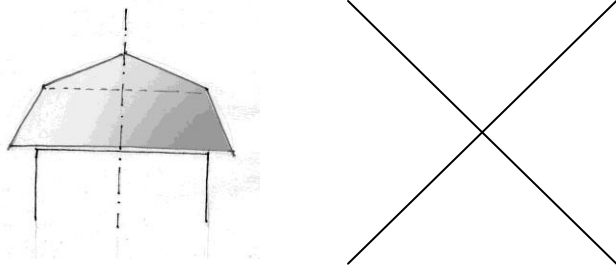
- конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 3,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући у површину фасаде кров/поткровље/повучену етажу
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката. хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45° од најближег отвора на суседном објекту
- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта; нивелациони услови)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу.

Висина главних објеката дефинисана бројем етажа важи као

	<p>орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена и то на следећи начин:</p> <table border="1" data-bbox="427 353 1380 734"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Број етажа означен на граф. прилогу</th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>5.0</td> <td>7.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк/Пс</td> <td>6.5</td> <td>9.0</td> </tr> <tr> <td>П+1</td> <td>8.0</td> <td>10.5</td> </tr> <tr> <td>П+1+Пк/Пс</td> <td>9.5</td> <td>12.0</td> </tr> <tr> <td>П+2</td> <td>11.0</td> <td>13.5</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Код објеката са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као кота венца рачуна се кота пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као кота венца рачуна се кота врха ограде.</p> <p>Висина помоћних објеката:</p> <table border="1" data-bbox="427 936 1380 1093"> <thead> <tr> <th rowspan="2"></th> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>П</td> <td>3.0</td> <td>5.5</td> </tr> <tr> <td>П+Пк/Пс</td> <td>4.5</td> <td>7.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Остала правила за помоћне објекте важе као што су дати за главне објекте.</p> <p>Кота приземља свих планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.</p> <p>Планиране нивелационе коте су дате укрским тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).</p> <p>Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.</p>	Број етажа означен на граф. прилогу	Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	5.0	7.5	П+Пк/Пс	6.5	9.0	П+1	8.0	10.5	П+1+Пк/Пс	9.5	12.0	П+2	11.0	13.5								Максимална дозвољена висина (м)		венац	слеме	П	3.0	5.5	П+Пк/Пс	4.5	7.0
Број етажа означен на граф. прилогу	Максимална дозвољена висина (м)																																					
	венац	слеме																																				
П	5.0	7.5																																				
П+Пк/Пс	6.5	9.0																																				
П+1	8.0	10.5																																				
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0																																				
П+2	11.0	13.5																																				
	Максимална дозвољена висина (м)																																					
	венац	слеме																																				
П	3.0	5.5																																				
П+Пк/Пс	4.5	7.0																																				
<p>параметри за ниво грађевинске парцеле</p>	<p>У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују.</p> <p>Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.</p>																																					
<p>правила и услови за друге објекте на парцели</p>	<p>Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>Удаљење главних објеката међу собом дефинисано је удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнако:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене/радне просторије, - ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије - не мање од 4,00м. 																																					

	<p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објекту, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених/радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објекту, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објекту, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м. <p>Удаљење помоћних објеката међу собом:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимално 1,50м, ако на наспрамним фасадама на једном или оба објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори.
<p>правила и услови за замену постојећих објеката</p>	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета парцеле или се могу потпуно порушити и изградити нови, у оба случаја само под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.</p> <p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).</p> <p>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров.</p> <p><i>Мансардни кров - дозвољен:</i></p> 

	<p>Лажни мансардни кров, тзв. „печурка“ – није дозвољен:</p>  <p>Максимална висина назитка поткровне етаже може бити 1,6м. У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p>
<p>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг местана сопственој парцели, или се могу потпуно порушити и изградити нови.</p> <p>Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.</p> <p>Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље уз обезбеђење одговарајућег броја паркинг места на сопственој парцели и поштовање следећих услова:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Намена поткровне етаже је као и намена основног објекта али ту могу бити и помоћне просторије као пратећи садржаји основне намене. - Дозвољено је урадити надзидак, према условима овог плана и до испуњења параметара висине венца и слемена дефинисаних висинском регулацијом. - Природно осветљење се може остварити кровним прозорима или бацама који се морају извести уз поштовање положаја отвора на основној фасади и архитектонског стила објекта и не могу заузимати више од 30% површине те кровне равни. - У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајдено са бацама, укупно не прелазе 30% површине крова на предметној фасади да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади,

	<p>као и осталим њеним елементима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Максимална висина од коте пода поткровља до највише унутрашње линије "баце" је 2,2м (тако да може да се угради столарија на исти начин као и у регуларним етажама). - Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, маса крова не буде већа од масе основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца). - Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). - Нису дозвољени кровови типа „печурке“, као што је то наведено у тачки: <i>правила и услови за замену постојећих објеката</i> <p>Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд.</p> <p>Није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим објектима, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност.</p>
<p>уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи.</p> <p>Општа норма је 25м²/становнику унутар насеља. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.</p> <p>Минимални проценат зелених површина на парцели = 30%, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.</p> <p>Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП задуженог за формирање и одржавање зелених површина насељеног места Омољица.</p> <p>Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз

	<p>препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дато);</p> <ul style="list-style-type: none"> - за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости; - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр30/10 и 93/12) чл. 133. <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, уколико их буде на територији насељеног места Омољница, а покривене су слојем земље минималне дебљине 0,60м и зеленилом, обрачунавају се као редуковане зелене површине, тј. са 80%. Овакве зелене површине могу заузимати максимално 30% свих зелених површина на парцели.</p> <p>Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима.</p> <p>Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).</p>
<p>услови за пешачке и колске приступе</p>	<p>Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5(1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза саобраћајних приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката.</p>

	<p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе (за стамбене објекте). Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, колски приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине и сл.).</p>																														
<p>паркирање на парцели</p>	<p>Код постојећих објеката обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.</p> <p>Код изградње нових објеката и реконструкције и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:</p> <table border="0"> <tr> <td>- становање</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td>- пословање</td> <td>1ПМ/70м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>- администрација</td> <td>1ПМ/60м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>- управне зграде, банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м² нето површине</td> </tr> <tr> <td>- трговина</td> <td>1ПМ/50м² продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>- хотели, мотели</td> <td>1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)</td> </tr> <tr> <td>- спортски садржаји</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>- предшколске установе</td> <td>1ПМ/100м²БРГП (ван парцеле)</td> </tr> <tr> <td>- основне школе</td> <td>1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)</td> </tr> <tr> <td>- здравство</td> <td>1ПМ/100м²БРГП</td> </tr> <tr> <td>- болнички објекти</td> <td>1ПМ/4-6 болничких постеља</td> </tr> <tr> <td>- социјалне службе</td> <td>1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених)</td> </tr> <tr> <td>- складишта и магацини</td> <td>1пм/4 запослена</td> </tr> <tr> <td>- станице за снабд. горивом</td> <td>1пм/3 запослена</td> </tr> </table> <p>За школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).</p> <p>У попречном профилу саобраћајница третираног плана могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају.</p> <p>Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са</p>	- становање	1ПМ/1 стамбена јединица	- пословање	1ПМ/70м ² нето површине	- администрација	1ПМ/60м ² нето површине	- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине	- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)	- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	- предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)	- основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)	- здравство	1ПМ/100м ² БРГП	- болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља	- социјалне службе	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених)	- складишта и магацини	1пм/4 запослена	- станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена
- становање	1ПМ/1 стамбена јединица																														
- пословање	1ПМ/70м ² нето површине																														
- администрација	1ПМ/60м ² нето површине																														
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине																														
- трговина	1ПМ/50м ² продајног простора																														
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																														
- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)																														
- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца																														
- предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)																														
- основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)																														
- здравство	1ПМ/100м ² БРГП																														
- болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља																														
- социјалне службе	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених)																														
- складишта и магацини	1пм/4 запослена																														
- станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена																														

	<p>прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке. Препоручена димензија паркинг места је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колско-пешачки пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном, треба да буде озелењена тако да минимално на свака 3пм буде засађено 1 дрво.</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс.30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>При доградњи објеката, за дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинг места на сопственој парцели у складу са новом наменом и наведеним нормативима.</p> <p>Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дечје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дечје установе, образовање, административне послове, културу и сл.</p> <p>Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Водовод</p> <ul style="list-style-type: none"> • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног

<p>дистрибутера.</p> <ul style="list-style-type: none">• Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.• Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. <p><i>Канализација</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.• За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера.• Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.• Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.• У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.• У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели или испуштањем у отворену каналску мрежу уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.• 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. <p><i>Електроенергетска инфраструктура:</i></p> <p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:</p> <p>Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, извести је кабловски (подземно), или ваздушно.</p> <p>Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски, или, ваздушно.</p> <p>За планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.</p> <p>Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;</p> <p>Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.</p> <p>Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.</p>
--

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

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

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвиђени су коридори за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

Телекомуникациона инфраструктура:

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

Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)
гасоводи средњег и 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 корисника.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

KDS мрежа:

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

Термоенергетска инфраструктура:

Планиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу.

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 допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

*Топлификација**Котларница*

Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

Препумпна станица (ППС)

У блоковима становања се могу градити:

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

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели.

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

*Гасификација*Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- цевовод полагаати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин. 0,5м

односно максимум 2,0м

- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м

- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен

- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом

- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев

- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења

- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије

било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.

- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним

	<p>затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње</p> <ul style="list-style-type: none">- положај главног запорног цевног затварача се означава- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу <p><u>МРС</u></p> <p>Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. МРС, могу бити зидане или монтажне.</p> <p>Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића.</p> <p>Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.</p> <p>МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</p> <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i></p> <ul style="list-style-type: none">• Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ. Траса мора остати трајно приступачна• цевовод мора бити безбедан од оштећења• За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. Евентуално два и више прикључака за једну парцелу се дозвољава уколико је сагласан дистрибутер а разлози могу бити (економске оправданости, технологија, техничке могућности, више излаза на јавни пут ...)• Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта.• 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. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Изградња ГМРС је само у случају да ЈП“СРБИЈАГАС“ у међувремену измени место прикључења гаса и услови га изградњом новог гасовода</p>
--	---

	који би био у надлежности ЈП“ СРБИЈАГАС“ РЈ „Транспорт“
<p>правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.</p> <p>Препоручује се, где год се просторни и технички услови могу испунити, постављање подземних судова/контејнера за смеће.</p> <p>У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и другог отпада, уз поштовање одговарајућих услова.</p> <p>Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.</p> <p>Препоручује се ограђивање простора намењених одлагању отпада парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодна и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15м, по равној подлози са максималним успоном до 3%.</p> <p>Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових.</p> <p>За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p> <p>Код изградње нових објеката/замене постојећих, морају се поштовати параметри овог плана.</p> <p>Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: На 600м² управно-административног простора / 1 контејнер запремине</p>

	1.100л.За пословни простор од 1000-3000m ³ , односно за стамбену зграду, за сваких шест станова, потребан је један контејнер од 1,1m ³ .
ограђивање грађевинске парцеле	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама. Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограда и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p> <p>Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Ограде око објеката на уличној регулацији могу бити транспарентне и висине максимално 2,00м с тим да могу имати парапет од зиданог/пуног материјала максималне висине 0,80м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља.</p> <p>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.</p>
услови и могућности фазне реализације	<p>За све интервенције на постојећим и радове на изградњи нових објеката дозвољено је фазно извођење уз услов да се објекат третира као јединствена/заокружена архитектонско-функционална целина и да свака фаза испуњава овај услов.</p> <p>Дозвољена је фазна реализација комплекса и/или градња објеката, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.</p>
посебни услови	<p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, кухиње, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 1,60м. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним/радним просторијама. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се може са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5м² светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0м² и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и правилницима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну, спортску, пословну намену, помоћне просторије и сл.</p>

Б2.3. Становање са компатибилним наменама

Становање у осталом делу насеља. У приземљу стамбеног објекта такође је дозвољена пренамена простора у пословно-трговачку-услужну делатност која неће реметити основну стамбену функцију већ ће побољшати услове живота. Поред ових функција могуће је дозволити и подстакнути развој разних заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони. а у складу са условима заштите животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, загађење земљишта и др.).

Постојећи изграђени објекти који су већих димензија од прописаних, као и објекти чије парцеле су мање од прописаних могу се задржати.

Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословно-трговачко-услужну делатност која неће реметити основну стамбену функцију већ ће побољшати услове живота и неће реметити услове животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, загађењеземљишта и др.).

Потребно је употпунити понуду постојећих садржаја и на тај начин побољшати квалитет понуде централних функција у насељу и то објектима у области друштвених активности, администрације и слично.

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС).

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор уз обавезно остваривање улаза који је независтан од улаза у стамбени део објекта (ако у делу објекта остаје становање). Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

Подземне етажне могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

Изградња радних објеката код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу, могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне. Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); оправка моторних возила; погребне услуге и сл.

услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле за породично становање износи **300м²**.

Најмања површина грађевинске парцеле за стамбено-пословне и пословне намене износи **300м²**.

Најмања површина грађевинске парцеле за завишепородично становање износи **500м²**.

Минимална ширина парцеле:

за породично становање, породично становање са пословањем

	<p>и парцеле пословне намене износи 10м. за вишепородично становање и вишепородично становање са пословањем износи 15м.</p> <p style="text-align: center;"><u>Напомена!</u></p> <p>Ове минималне ширине парцела не односе се на постојеће парцеле које су мање ширине и површине од наведених. У случајевима кад су постојеће парцеле мањих ширина од наведених, могу се градити сви типови објеката уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p>
<u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u>	
Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката.	
<u>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u>	
<u>највећи дозвољен индекс заузетости-Из</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално под објектима = 60% • Максимално под поплочаним површинама = 20% • Минимално под зеленим површинама = 20%
<u>највећи дозвољен индекс изграђености-Ии</u>	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+2).
<u>уређење зелених и слободних површина парцеле</u>	
	<p>Однос четинара и лишћара мора да је 30:70%. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима, односно да ли је индивидуални стамбени објекат, вишепородични или има и другу намену. Избор врста је и према афинитетима станара, али мора бити у складу са условима средине.</p> <p>Остали параметри важе из општих правила за све зоне.</p>
<u>услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</u>	
<u>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</u>	Минимална ширина колског приступа за породичне стамбене објекте је 2,5-3,0м а за вишепородичне стамбене објекте и пословне комплексе од 5,0м (изузетно мање али не мање од 3,0м, ако просторне могућности тако налажу).
<u>Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу</u>	<p><u>Електроенергетска инфраструктура:</u> Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево: На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за</p>

	<p>средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>За остале инфраструктурне системе који нису обрађени у овом поглављу важе правила из тачке Б 2.2.</p>
--	---

Б2.4. Централна зона са компатибилним наменама

<p>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</p> <p>Дозвољене/компатибилне намене су становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС). Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина</p> <p>Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина</p> <p>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</p> <p>Изградња радних објеката (пословни, производни, услужни, складишни и економски објекти) у оквиру насељског ткива, на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница оправка моторних возила; погребне услуге.</p> <p>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p> <p>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте.</p> <p>За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>У приземљу, мезанину (ако постоји) и на првој етажи дозвољене су намене компатибилне становању.</p> <p>Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор у приземном делу и на првој етажи објекта уз обавезно остваривање улаза који је независан од улаза у стамбени део објекта. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава</p>

постојеће становање.

Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање.

Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.

Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор.

Завршна етажа може се користити као стамбени простор или помоћни простор у служби становања, а дозвољени су и уметнички-занатски атељеи, само уколико не стварају буку или на други начин ометају становање.

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца).

За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.

У деловима централне зоне Омољице који имају неки од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

У обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

Услови за формирање грађевинске парцеле

услови величину парцеле	<p>за</p> <p>Најмања површина грађевинске парцеле за становање износи 350м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 10,0м</p> <p>Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само путем детаљне анализе локације и уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).</p>
положај објеката према површини јавне намене	<p>Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>У овој целини обавезна је изградња објеката на регулационој линији</p> <p>- <input type="checkbox"/> Компактни блок: Објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу.</p> <p>- Отворен блок: Објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене.</p> <p>- <input type="checkbox"/> Разграђен блок: - Тип А: Један део блока има карактеристике компактног блока (објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу) а други карактеристике отвореног блока (објекти</p>

	<p>постављени као слободностојећи на површини јавне намене).Ови делови су одвојени и функционишу независно.</p> <p>- Тип Б: Спољни прстен блока има карактеристике компактног блока (објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу) а унутрашњи карактеристике отвореног блока (објекти постављени као слободностојећи на површини јавне намене).</p> <p>Када се у унутрашњости оваквих блокова налазе вишепородични стамбени објекти ови делови функционишу интегрисано јер имају заједничку контакт зону, зону унутрашњег блоковског дворишта који је јавна површина.</p> <p>Када се у унутрашњости ових блокова налазе објекти јавне намене, они су јасно подељени и функционишу независно.</p> <p>Грађевинске линије су оквир за постављање објеката .</p> <p>Грађевинска линија даје максималну границу градње, у којој се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.</p> <p>Све подземне и надземне етажне објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама</p> <p>Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.</p>
<p>положај према границама суседних парцела</p>	<p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутам низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Растојање објеката од бочних граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <p>Двострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. <p>Једнострано узидани објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Слободностојећи објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори стамбених и радних просторија, је 4.0м. <p>Помоћни објекти:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када на тим фасадама нема отвора, је 0м. ▪ минимално растојање објекта од бочних граница парцеле када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, је 1.5м. <p>Уколико су стаклене призме, профилит и слични материјали потпуно непровидни и задовољавају услове о звучној изолацији, могу се употребити на</p>

	<p>граница парцеле према суседу али максимално на 20% укупне површине предметне фасаде према суседу, не рачунајући приземље. Постављање ових материјала на границу парцеле према суседу није дозвољено у зони приземља, осим уз писмену сагласност суседа о чијој се граници ради.</p> <p>Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ главни објекти се граде у оквиру зоне градње у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле ▪ главни објекти у разграђеним блоковима тип-Б, где је на целој парцели дозвољена градња, удаљење објеката од задње границе парцеле је дефинисано удаљењем од наспрамног објекта и минимално је једнака <ul style="list-style-type: none"> - 1 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене и/или радне просторије, - ½ висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије ▪ за помоћне објекте, за удаљење од задње границе парцеле важе иста правила као и за удаљење од бочних граница парцеле <p>На делу објекта према унутрашњем дворишту, изван зоне градње, важе правила као за упуштање делова објеката ка јавној површини.</p>
<p>упуштање делова објеката површине јавне намене у</p>	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - Транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00м; - Конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,00м; - Испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, са заобљеним бочним ивицама (у оваквим случајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе већ заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима); - Ако постоји могућност стављања у функцију/активирања сутеренских просторија објекта, приступ обезбедити са сопствене парцеле (из ајнфорта, дворишта и сл.) или из објекта (постојећег степеништа, ходника и сл.), а уколико тих могућности нема и не постоји начин да се остваре, само у изузетним случајевима се може размотрити могућност отварања улаза из јавне површине – са тротоара и то уз строге услове сигурносног обезбеђења (постављања одговарајуће оградe и сл.), како не би дошло до ометања кретања пешака тротоаром. <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м; - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија могу бити максимално укупани до 1,00м испод нивоа коте тротоара, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м. <p>Грађевински елементи на фасади ка улици (односи се на простор од прве етаже</p>

	<p>изнад приземља до последње етаже испод ктова/подкровља/повученог спрата) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 0,80м и то на висини изнад 4,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде, не рачунајући приземље и кров/поткровље/повучену етажу. - Уколико је тераса/балкон наткривена или затворена вертикалном преградом бар са једне стране, и ваздушни простор изнад ограде се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор ограде. - Ови испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. - Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 10см унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). <p>У блоковимасаконцентрацијомцентралнихактивности, кадаје ширинатротоарамањаод 3м, препоручујесеувлачењеизлогаиформирањеколонадаилиаркада.</p>
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости-Из	<p>У овој зони Из = 75%</p> <p>Индекс заузетости у зони градње помоћних објеката – од зоне градње главних објеката до задње границе парцеле: у зони становања = 40%</p>
највећи дозвољен индекс изграђености-Ии	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности</p> <p>За стамбене породичне објекте П+2 За стамбене вишепородичне објекте П+5 За хотеле П+5</p>
вертикална регулација	
највећа дозвољена спратност и висина објеката	<p>дефинисана је на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације.</p> <p>Постојећа спратност може се мењати:</p> <ul style="list-style-type: none"> - код објеката који су под одређеним степеном заштите само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, - код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом - у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места <p>Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаже</p> <p>Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање</p> <p>У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних</p>

зграда.

Код грађевинских парцела у нагибу висина се дефинише котом приступног пута на средњој линији фронта грађевинске парцеле.

Висина објекта дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објекта је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:

Број етажа (орјентацион о)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0
П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
П+2	11.0	13.5
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0

Код објекта са повученим спратом, ако је ограда кровне терасе потпуно транспарентна - као kota венца рачуна се kota пода кровне терасе; а ако је ограда кровне терасе од зиданог/пуног материјала - као kota венца рачуна се kota врха ограде.

Изузетно се, у разграђеним блоковима типа-Б, за поједине објекте на парцелама спољног прстена блока, као акценат у простору (нпр. наглашавање у зони улаза у унутрашњи јавни простор блока), може дозволити додатна повучена етажа максималне висине око 3,00м.

Остали урбанистички параметри дефинисани овим планом не смеју бити прекорачени а укупна површина таквих (додатних) етажа не сме прелазити 10% укупне површине зоне градње у спољном прстену блока (у овај проценат не улазе угаони објекти).

Ако објекат није исте висине на целој својој површини(има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле.

Нивелациони услови

Кота приземља планираних објекта може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара.

Кота приземља планираних објекта на равном терену не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Денивелација се решава искључиво унутар регулационе линије.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

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

Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.

услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Правила и услови за друге објекте на парцели

У оквиру зоне градње дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објекта. Ако се у овој зони граде помоћни објекти, они не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.

У унутрашњости парцеле, изван зоне градње главних објекта, дозвољена је изградња само помоћних објекта (гаража, наткривеног паркинг простора, станарских остава и сл.) као и надстрешница, сеника, базена, стакленика, зимских башти и сл., максималне спратности = П (приземље).

	<p>У разграђеним блоковима тип-Б, на парцелама спољног прстена блока, дозвољена је изградња на целој површини парцеле једног или више објеката основне намене који су повезани (подземно, надземно, делимично) и чине складну архитектонско-функционалну целину. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену и пословну намену, тј. они морају задржати помоћну намену.</p>
<p>Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката</p>	<p>Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Удаљење помоћних од главних објеката може бити:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м, помоћни објекат удаљити минимално 1,50м, - ако на главном објету, у зони волумена помоћног објекта не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00м.
<p>посебни услови</p>	
	<p>Објекти на углу могу добити акценат на самој угаоној површини (не над целом површином објекта). Ова могућност се дозвољава иако у свом постојећем стању предметни објекат премашује неке урбанистичке параметре, уколико то доприноси акцентовању блока, давању посебног изражаја урбаној целини и сл. Није дозвољено постављати спољних јединица клима уређаја, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.</p> <p>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160цм. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5\text{m}^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0\text{m}^2$ и не ужи од 2,0м. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за $\frac{1}{4}$. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде.</p> <p>Склоништа се планирају у оквиру објеката у складу са важећим прописима и могу бити двонаменска, тј у мирнодопско време имати неку другу намену (паркирање, помоћне просторије и сл.). Постојећа склоништа се задржавају уз могућност коришћења у мирнодопским условима за културну, образовну,</p>

	спортску, пословну намену и сл.
Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру мрежу	<p><i>Електроенергетска инфраструктура:</i> Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево: На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. За све инсталације које нису у овом поглављу наведене важе правила из тачке Б 2.2 уз овај додатак</p>

Б2.5. ПРИВРЕДНА ЗОНА са компатибилним наменама

врста и намена објекта у зони
<p>Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа)... дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.. Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила, објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде) и све остало у функцији пољопривредне производње (фарме, стакленици, силоси и сл.),</p> <p>Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, “тешко”занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи гараже за теретна возила и аутобусе.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси,.. складишта грађевинског материјала, фабрике хлеба и друго. ▪ управа, пословни центар, хотел, банке, ПТТ, царина, осигуравајући заводи, компјутерски центар, услужне лабораторије, агенцијске услуге (рента кар, транспорт и шпедиција, туристичке агенције, авио компаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризерски, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центари и одмор радника. <p>Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи.</p>

<p><u>Могућости и ограничења начина коришћења простора и објеката</u></p> <p>Подземне етажне могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл. Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.</p> <p>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</p> <p>Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>	
<p>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</p>	<p>Дозвољено је спајање и деоба парцела у циљу формирања нових, под условом да након тога парцела (и објекти који се на њој налазе) испуњавају све дефинисане параметре за зону у којој се налазе. Све катастарске парцеле у обухвату плана, које испуњавају потребне услове, постају грађевинске парцеле.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.</p> <p><i>Изузетно, на већ изграђеним парцелама, дозволиће се парцелација (односно препарцелација) где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе новоформиране парцеле не задовољавају наведене елементе ради формирања засебних функционалних целина.</i></p>
<p>услови за величину парцеле</p>	<p>минимална величина парцеламин 600 м²</p> <p>минимална ширина парцела 20 м</p>
<p>правила парцелације за интерне саобраћајне површине</p>	<p>Регулационе ширине интерних саобраћајница унутар појединих комплекса зоне су у функцији технолошких транспортних захтева технологије што треба да задовољи кретање теретних возила као и постављање неопходне пратеће инфраструктуре. Ширина колских саобраћајница је условљена макс. меродавним возилом које се очекује на парцели. Подужне и попречне профиле интерних саобраћајних површина ускладити са нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.</p>
<p><u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u></p> <p>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката.</p>	
<p>положај објеката према површини јавне намене</p>	<p>Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину.</p> <p>Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м</p>
<p><u>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u></p>	
<p>највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p>	<p>Максимално под објектима = 40%</p> <p>Максимално под поплочаним површинама = 30%</p> <p>Минимално под зеленим површинама = 30%</p>
<p>највећи дозвољен индекс изграђености- Ии</p>	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1+Пк/Пс).</p>
<p><u>услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</u></p>	
<p>правила и услови за друге објекте</p>	<p>На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним</p>

на парцели	урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Осим општих правила у овој зони важе још и следеће:</p> <p>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са око 30%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.</p> <p>Парцела до 1,0 ха мин. 20% зеленила на парцели, без паркинга Парцела од 1,0 до 5,0 ха мин. 25% зеленила на парцели Парцела преко 5,0 ха мин. 30% до 50% зеленила на парцели</p> <p>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.</p> <p>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката.</p>
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>За све комплексе у привредној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално једанколски прилазна јавне саобраћајнице.. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м (по могућности 5,0м ширине за мин. одвијања двосмерног саобраћаја) и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=5,0m$.</p> <p>Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију јавних саобраћајница.</p>

<p>паркирање на парцели</p>	<p>За појединачне комплексе привредне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p>
<p>прикључење објеката на комуналну инфраструктуру у мрежу</p>	<p>Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктуру мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа</p> <p><i>Услови прикључења на водоводну мрежу</i></p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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. <p>Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p><i>Услови прикључења на канализациону мрежу</i></p> <p>Прикључење комплекса (објеката) на уличну мрежу фекалне или атмосферске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију. <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. - Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. - У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт.</p> <p><i>Услови прикључења на електроенергетску мрежу</i></p> <p>Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево . На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом,</p>

	<p>потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p><i>Телекомуникациона мрежа и објекти</i> Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><i>KDS мрежа</i> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><u>Термоенергетска инфраструктура</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Унутар привредних и радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>За остале инфраструктурне системе који нису обрађени у овом поглављу важе правила из тачке Б 2.2.</p>
--	--

Б.2.6. ПОСЛОВНА ЗОНА са компатибилним наменама

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Дозвољене/компатибилне намене пословању су из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација, забава и сл., затим становање, социјално и приступачно становање, јавне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС).

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

Подземне етажне могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су:

<p>гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.</p> <p>Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.</p> <p>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p><u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u></p> <p>Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора амбијенталном или функционалном смислу.</p>	
<u>услови за формирање грађевинске парцеле</u>	
<u>услови за величину парцеле</u>	Најмања површина грађевинске парцеле =300м ² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =10,0м
<u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u>	
Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката.	
<u>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u>	
<u>највећи дозвољен индекс заузетости-Из</u>	Максимално под објектима = 40% Максимално под поплочаним површинама = 30% Минимално под зеленим површинама = 30%
<u>највећи дозвољен индекс изграђености-Ии</u>	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1+Пк/Пс).
<u>услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</u>	
<u>Правила и услови за друге објекте на парцели</u>	На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
<u>уређење зелених и слободних површина парцеле</u>	
	Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%, а може бити и више четинара да би заштита околног простора била равномерна током читаве године. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.
<u>услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</u>	
<u>Паркирање на парцели</u>	За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима и/или надстрешницама.
<u>Прикључење</u>	<u>Електроенергетска инфраструктура</u>

објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	<p>Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево: На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>Телекомуникациона мрежа и објекти Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства.</p> <p>Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</p> <p>Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><i>KDS мрежа</i> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><i>Термоенергетска инфраструктура</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Унутар привредних и радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Осим ових важе сва остала правила за инфраструктурне системе који су дати у поглављу Б 2.2.</p>
--	---

Б2.7. Зона зелених површина са компатибилним наменама

Да би озелењавање Омољцадало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

<p>Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела простора у компатибилну намену, али тако да претежна намена мора остати озелењавање (мин. 80%).</p> <p>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p><u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u></p> <p>Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>	
<u>услови за формирање грађевинске парцеле</u>	
услови за величину парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле =300м²</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =15,0м</p>
<u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u>	
<p>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката</p>	
<u>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u>	
највећи дозвољен индекс заузетости-Из	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално под поплочаним површинама/објектима = 20% (у овај проценат улазе површине платоа/постоља мобилијара, стазе и сл.) • Минимално под зеленим површинама = 80%
највећи дозвољен индекс изграђености-Ии	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности П, или према посебним захтевима за поједине објекте пасивне рекреације.</p>
<u>уређење зелених и слободних површина парцеле</u>	
	<p>Озелењавање слободних површина у оквиру ове зоне зависиће од тога за који део популације су намењени. У непосредном окружењу објеката намењеним најмлађима не смеју се користити врсте са отровним или трновитим деловима хабитуса. Минимално је да се озелени 40% слободних површина. По ободу формирати густе насаде комбинујући зеленило у свим видовима. На улазима у комплексе формирати зеленило тако да је репрезентативно током читавог вегетационог периода. Однос четинара и лишћара зависиће од потребе за инсолацијом.</p> <p>Остали параметри важе из општих правила за све зоне.</p>

Б 2.8. Спортско-рекреативна зона са компатибилним наменама

<u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u>
<p>Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.).</p> <p>Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.).</p>
<u>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</u>
<p>Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог простора у компатибилну намену, али тако да претежна намена мора остати озелењавање (мин. 70%).</p>

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност засада и сл.).	
<u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.	
<u>услови за формирање грађевинске парцеле</u>	
<u>услови за величину парцеле</u>	Најмања површина грађевинске парцеле =300м ² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =15,0м
<u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u> Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката	
<u>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u>	
<u>највећи дозвољен индекс заузетости-Из</u>	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално под објектима = 50%(у овај проценат улазе сви отворени и затворени спортски терени и објекти спортских и пратећих садржаја) • Максимално под поплочаним површинама = 20%(у овај проценат улазе манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.) • Минимално под зеленим површинама = 30%
<u>највећи дозвољен индекс изграђености-Ии</u>	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1+Пк/Пс, или према посебним захтевима за поједине спортове).
<u>уређење зелених и слободних површина парцеле</u>	
	<p>Озелењавање слободних површина у оквиру ове зоне зависиће од тога за који део популације су намењени. У непосредном окружењу објеката намењеним најмлађима не смеју се користити врсте са отровним или трновитим деловима хабитуса. Минимално је да се озелени 40% слободних површина. По ободу формирати густе насаде комбинујући зеленило у свим видовима. На улазима у комплексе формирати зеленило тако да је репрезентативно током читавог вегетационог периода. Однос четинара и лишћара зависиће од потребе за инсолацијом.</p> <p>Око спортских објеката подићи густе насаде, комбинујући високу и ниску вегетацију ради болје звучне изолованости, како не би долазило до ремећења пасивне рекреације која би морала бити заступљена и у оквиру ове зоне.</p> <p>Остали параметри важе из општих правила за све зоне.</p>

Б 2.9 Комунална зона са компатибилним наменама

<p><u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u> Задржава се постојећа локација гробаља у блоковима 68 и 69, уз планирана проширења. Дозвољени су радови на уређењима гробља, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а</p>
--

<p>у складу са правилницима који дефинишу овакве просторе и датим месним условима. Планирана спратност у овој зони је П+0. <u>Зелена пијаца</u> остаје на постојећој лоацији, уз могућност измештања у складу са компатибилношћу намена које дефинише План. Дозвољава се наткривање пијаце. У блоку 13 је простор намењен изградњи постројења за пречишћавање одпадних вода.</p>	
<p><u>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</u> Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог простора у компатибилну намену. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p><u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу. Такође није дозвољена изградња стамбених објеката.</p>	
<p><u>услови за формирање грађевинске парцеле</u></p>	
<p><u>услови за величин у парцеле</u></p>	<p>Минимална површина и ширина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену.</p>
<p><u>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u></p>	
<p><u>највећи дозвољен индекс заузетости-Из</u></p>	<p><u>Гробље</u> Функционална подела треба да се састоји од следећих односа:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60% површине - намењено гробним местима • 20% површине - заштитни зелени појас и парковски обликован простор • 20% површине - површине за саобраћајнице, а од тога мин. 3% површине - трг за испраћај
<p><u>највећи дозвољен индекс изграђености-Ии</u></p>	<p>Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) 80%</p>
<p><u>уређење зелених и слободних површина парцеле</u></p>	
	<p>Зелене површине гробља допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу са мањим површинама са изразито декоративним врстама на местима укрштања стаза, а ободом комплекса формирати зелени појас од високе дрвенасте вегетације употпуњене жбунастим врстама. На улазима у комплексе формирати зеленило тако да је репрезентативно током читавог вегетационог периода. Однос четинара и лишћара зависиће од потребе за инсолацијом. Остали параметри важе из општих правила за све зоне.</p>
<p><u>услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање</u></p>	

возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру мрежу	<p><i>Услови прикључења на електроенергетску мрежу</i> <i>Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево</i></p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућег трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p><i>Телекомуникациона мрежа и објекти</i> Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинства. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских - индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><i>KDS мрежа</i> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;</p> <p><i>Термоенергетска инфраструктура</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • Унутар привредних и радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. • Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. <p>Осим ових важе сва остала правила за инфраструктурне системе који су дати у поглављу Б 2.2.</p>

Б 2.10. зона осталих намена/верски објекти

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

Неки од основних услова за процену локације су:

- верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени,
- гравитационо подручје, број и концентрација верника,
- веза са суседним садржајима (близина других централних садржаја, функционална, саобраћајна),
- сагледљивост објекта (визуре).

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

Параметри за православну цркву су следећи:

- површина објекта = $0,10\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = $0,30\text{-}0,50\text{m}^2$ /становнику гравитационог подручја парохијске општине.

Уколико се ради о објекту који је седиште вишег реда у верској хијерархији, могуће је повећати површину парцеле 120-150% у односу на ниво парохије.

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта. Ови комплекси, уколико су одвојени као посебан комплекс, на регулационој линији морају имати транспарентну ограду максималне висине до 200см, која може имати зидани парапет максималне висине до 90см. Пешачке и колске капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и отворати се ка унутрашњости комплекса. Ако се гради на тргу, као део ширег јавног простора, онда оградавање није дозвољено али је дозвољено наглашавање припадајућег простора мобилијаром, расветом, зеленилом, поплочавањем и сл.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.

услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле

положај објекта у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката

највећи дозвољени индекси заузетости или изградњености грађевинске парцеле

највећи дозвољен индекс заузетости-Из

Максимално под објектима = 40%
(у овај проценат улазе сви објекти пратећих садржаја)
Максимално под поплочаним површинама = 20%
(у овај проценат улазе манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.)
Минимално под зеленим површинама = 40%

највећи дозвољен индекс изградњености-Ии

Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+Пк/Пс) за парохијски дом, и према посебним канонским правилима за саме верске објекте.

- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се дота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара

	<ul style="list-style-type: none"> - максимални индекс заузетости парцеле Из = 50% - максимални индекс изграђености парцеле Ии = 1 - удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта - слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), - ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено ограђивање
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	<p>Минимално је да се озелени 40% слободних површина. По ободу формирати густе насаде комбинујући зеленило у свим видовима. На улазима у комплексе формирати зеленило тако да је репрезентативно током читавог вегетационог периода. Однос четинара и лишћара зависиће од потребе за инсолацијом.</p> <p>Остали параметри важе из општих правила за све зоне.</p>
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
<p>Потребе за стационарним садржајем решавати на сопственој парцели, ако се ради о посебном комплексу, или у блоку, уколико је део трга у оквиру централних функција. Потребна је разрада локације кроз израду урбанистичког пројекта. Код планирања простора и пројектовања, поштовати следеће:</p> <ul style="list-style-type: none"> - обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пешачки прилаз мин. ширине 2,0m - потребе за паркирањем решити тако да 50% укупних потреба буде обезбеђено на парцели а остатак у оквиру блока и на планираним паркинг површинама у регулацији улице, а код постојећих комплекса на парцели обезбедити број паркинг места колико то услови парцеле дозвољавају 	
Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру мрежу	комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Ступањем на снагу предметног Плана генералне регулације насељеног места Омољица, који је као просторна целина дефинисана Просторним планом Панчева, престају да важе одредбе Урбанистички план за насељено место Омољоца („Сл. Лист Општина Панчево, Ковини Опово“, број 11/89).

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на графичком прилогу: Карта бр 8. Стечене обавезе, зоне/целине и смернице за спровођење плана.

1. *Обавезна израда Просторног Плана подручја посебне намене за Парк природе Поњавица*
2. - *Обавезна израда Плана детаљне регулације за блокове 115 и 116 који представљају планирану пословну зону-простор за проширење грађевинског реона у северном делу насеља, на улазу у насеље из правца Старчева са обе стране локалног пута. ПДР треба израдити на основу Предходне студије оправданости са генералним пројектом, све у складу са свим законским одредбама које прате одређену врсту делатности.*
 - План детаљне регулације ће се радити у случају кадасе директним спровођењем овог Планане може извршити поделана јавној остало грађевинско земљиште, а Скупштина ће донети одлуку о приступању изради.
3. *Обавезна израда Урбанистичког пројекта за:*
 - А) Све комплексе у пословној зони
 - Б) Све комплексе у привредној зони
 - В) За изградњу нових вишепородичних објеката
 - Г) Изградњу и уређење спортско рекреативних садржаја
 - Д) Уређење старог немачког гробља
 - Ђ) Уређење комплекса проширења гробља
 - Е) Комплекс постројења за пречишћавање одпадних вода

Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

За ову зону обавезна је израда плана детаљне регулације. У наведеној табели дате су основне смернице, урбанистички показатељи и параметри на основу којих ће се израдити план детаљне регулације.

највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 50%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	0.35 до 1,0

Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1 ха	20%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до 1-5 ха	25%
Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели до >5ха	30-50%
Висина објекта м	12м
Густина запослених/ха	30-150
Минимално растојање грађевинске од регулационе линије	5м
Растојање грађевинских линија од бочних и задње границе парцеле	½ х
Број потребних паркинга према нормативима за сваку делатност, а просечно 1 паркинг место на м²	100 1/3 запослених

Рокови за израду планова детаљне регулације

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

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) или за комплексе (више објеката на парцели) који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола), а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику. Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева. Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење. Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра. Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте. За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима. Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева. Овај План генералнерегулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

**Скупштина града
Панчева**

**Председник
Скупштине града:**

број : II-04-06-17/2014-10

.....

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**
УВОД**А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ****стр.02.****A1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА****стр.03.****Б - ПЛАНСКИ ДЕО****B1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА****стр.12.**

B1.1.	Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена	стр.12
B1.1.1.	Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина	стр.12
B1.1.2.	Претежна намена земљишта по целинама и зонама	стр.13
B1.1.3.	Биланс урбанистичких показатеља	стр.20
B1.2.	Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте	стр.21
B1.2.1.	Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	стр.21
B1.2.2.	Компатибилност и могућност трансформације планираних намена	стр.26
B1.2.3.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и Објектајавненамене	стр.27
B1.2.3.1.	Правила за јавне намене	стр.27
B1.2.3.2.	Посебна правила за одређене делатности јавне намене	стр.30
B1.2.4.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже Саобраћајнеи друге инфраструктуре у површинама јавне намене	стр.38
B1.2.4.1.	Јавне саобраћајне површине	стр.38
B1.2.4.2.	Јавне зелене површине	стр.44
B1.2.4.3.	Хидротехничка инфраструктура	стр.46
B1.2.4.4.	Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	стр.51
B1.2.4.5.	Термоенергетска инфраструктура	стр.61
B1.3.	Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола	стр.64
B1.4.	Услови и мере заштите и ефикасности	стр.65
B1.4.1.	Услови и мере заштите културно-историјских споменика и Заштићенихприроднихцелина	стр.65
B1.4.1.1.	Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа	стр.65
B1.4.1.2.	Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови	стр.69
B1.4.1.3.	Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа	стр.70
B1.4.2.	Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи	стр.72
B1.4.3.	Мере енергетске ефикасности изградње	стр.76
B1.4.4.	Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандардиприступачности	стр.77

Б2	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	стр.78
	Појмовник	
Б2.1.	Врста и намена површина и објеката за остале намене	стр.78
Б2.1.1.	Јавно коришћење простора и објеката остале намене	стр.82
Б2.1.1.1.	Верски објекти	стр.88
Б2.1.1.2.	Станице за снабдевање течним горивом	стр.83
Б2.2.	Заједничка/општа правила за све намене	стр.84
Б2.3.	Становање са компатибилним наменама	стр.101
Б2.4.	Централна зона са компатибилним наменама	стр.103
Б2.5.	Привредна зона са компатибилним наменама	стр.111
Б2.6.	Пословна зона са компатибилним наменама	стр.116
Б2.7.	Зона зелених површина са компатибилним наменама	стр.118
Б2.8.	Спортско рекреативна зона са компатибилним наменама	стр.119
Б2.9.	Комунална зона са компатибилним наменама	стр.126
Б2.10.	Зона осталих намена /верски објекти	стр.128
Б3	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	стр.130
Б3.1.	Зоне и локације за даљу разраду	стр.124
Б3.2.	Остали елементи значајни за спровођење плана	стр.125

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