



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



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЛОВО

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

_____ Филип Митровић

Број:
Дана:

Обрађивач :



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

Одговорни урбаниста:

Директор:

Наташа Митрески *дипл.инж.арх.*
број лиценце: 200 0809 05

Ненад Станојевић, *дипл.инж.саобр.*

Назив планског
документа

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЛОВО**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градоначелник

Павле Раданов

Носилац израде Плана

**Секретаријат за урбанизам,
грађевинске и стамбено-комуналне
послове**

Обрађивач Плана



ЈП „Дирекција“ Панчево

Директор

Ненад Станојевић, дипл.инж.саобр.

Број предмета

51-16/2009

Одговорни урбаниста

Наташа Митрески, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0809 05

Стручни тим

архитектура
геодезија и земљиште
водовод и канализација

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
Петар Јованов, дипл.инж.геод.
Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај
термоенергетика
електроенергетика и
телекомуникације
зеленило
услови и сагласности
животна средина

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.
Бела Каић, дипл.инж.маш.
Бранка Марић, дипл.инж.маш.
Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

становништво
сектор за правне
послове

Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.
Вера Марковић, дипл.инж.прост.план.
Иван Зафировић, дипл. Социолог.
специјалиста за еко менаџмент
Владимир Вукајловић, дипл.социолог
Весна Параушић, дипл.правник

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

водећи техничар
тим

Весна Ромчев, техн.арх.
Гордана Пешић, техн.геод.
Гордана Коцић, техн.арх.

Руководилац службе за
просторно и урбанистичко
планирање и пројектовање

Ђурица Доловачки, дипл.прост.план.

Руководилац службе за
планирање инфраструктуре

Бранка Марић, дипл.инж.маш.

Руководилац службе за
просторну и урбанистичку
регулативу и геодеетско
планирање и пројектовање

Наташа Митрески, дипл.инж.арх.

Заменик руководиоца сектора за
просторно и урбанистичко
планирање и пројектовање

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Руководилац сектора за
просторно и урбанистичко
планирање и пројектовање

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

Помоћник директора
за техничке послове и
послове урбанизма

Јован Станковић, дипл.инж.саобр.

Директор

Ненад Станојевић, дипл.инж. саобр.

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д	8
----------------	----------

<u>А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ</u>	8
----------------------------------	----------

A1	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА	10
-----------	---	-----------

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

B1	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	12
-----------	------------------------	-----------

B1.1.	Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена	12
--------------	---	-----------

B1.1.1.	Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина	13
---------	--	----

B1.1.2.	Претежна намена земљишта по целинама и зонама	14
---------	---	----

B1.1.3.	Биланс урбанистичких показатеља	18
---------	---------------------------------	----

B1.2.	Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте	18
--------------	---	-----------

B1.2.1.	Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	18
---------	---	----

B1.2.2.	Компатибилност и могућност трансформације планираних намена	24
---------	---	----

B1.2.3.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене	25
---------	---	----

B1.2.3.1.	Правила за јавне намене	25
-----------	-------------------------	----

B1.2.3.2.	Посебна правила за одређене делатности јавне намене	26
-----------	---	----

B1.2.4.	Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	33
---------	--	----

B1.2.4.1.	Јавне саобраћајне површине	33
-----------	----------------------------	----

B1.2.4.2.	Јавне зелене површине	37
-----------	-----------------------	----

B1.2.4.3.	Хидротехничка инфраструктура	39
-----------	------------------------------	----

B1.2.4.4.	Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	44
-----------	---	----

B1.2.4.5.	Термоенергетска инфраструктура	50
-----------	--------------------------------	----

B1.3.	Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола	53
--------------	---	-----------

B1.4.	Услови и мере заштите и ефикасности	53
--------------	--	-----------

B1.4.1.	Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	53
---------	--	----

B1.4.1.1.	Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа	53
-----------	---	----

B1.4.1.2.	Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа	57
-----------	---	----

B1.4.3.	Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи	57
---------	--	----

B1.4.4.	Мере енергетске ефикасности изградње	58
---------	--------------------------------------	----

B1.4.5.	Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности	59
---------	---	----

B2	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	59
-----------	------------------------	-----------

	Појмовник	59
--	-----------	----

B2.1.	Врста и намена површина и објеката за остале намене	62
--------------	--	-----------

B2.1.1.	Јавно коришћење простора и објеката остале намене	62
---------	---	----

B2.1.1.1.	Верски објекти	62
-----------	----------------	----

B2.1.1.2.	Станице за снабдевање течним горивом	63
-----------	--------------------------------------	----

B2.1.1.3.	Зона социјалног становања – инклузија	64
-----------	---------------------------------------	----

B2.1.1.4.	Комунална зона	64
-----------	----------------	----

Б2.2.	Заједничка/општа правила за све намене	67
Б2.3.	Централна зона са компатибилним наменама	79
Б2.4.	Становање са компатибилним наменама	84
Б2.5.	Пословна зона са компатибилним наменама (Зона А и Зона Б)	86
Б2.6.	Привредна зона	88
Б2.7.	Спортско-рекреативна зона	92
Б2.8.	Зона зелених површина	93

Б3	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	95
Б3.1.	Зоне и локације за даљу разраду	95
Б3.2.	Остали елементи значајни за спровођење плана	95

ГРАФИЧКИ ДЕО

1)	Диспозиција простора у односу на град	Р 1:25 000
2)	Извод из плана вишег реда	Р 1:20 000
3)	Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом и границом плана	Р 1:5000
4)	Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана	Р 1:5000
5)	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	Р 1:5000
6)	Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила	Р 1:5000
7а)	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	Р 1:2880
7б)	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	Р 1:2880
8)	Стечене обавезе, објекти и зоне заштите и зоне/целине за даљу разраду	Р 1:5000
	Профили	Р 1:100

ПРИЛОЗИ

- Одлука о изради плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Долово ("Службени лист града Панчева", број 25/2009)
- Прикупљени услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Наташа Ћ. Митрески

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2005972865027

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0809 05



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

У Београду,
24. фебруара 2005. године

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЛОВО**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/12-УС, 132/14 и 145/14), чланова 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 1/14-пречишћен текст и 24/14) и Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Долово ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на седници одржаној 11.03.2015. године донела је:

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЛОВО

УВОД

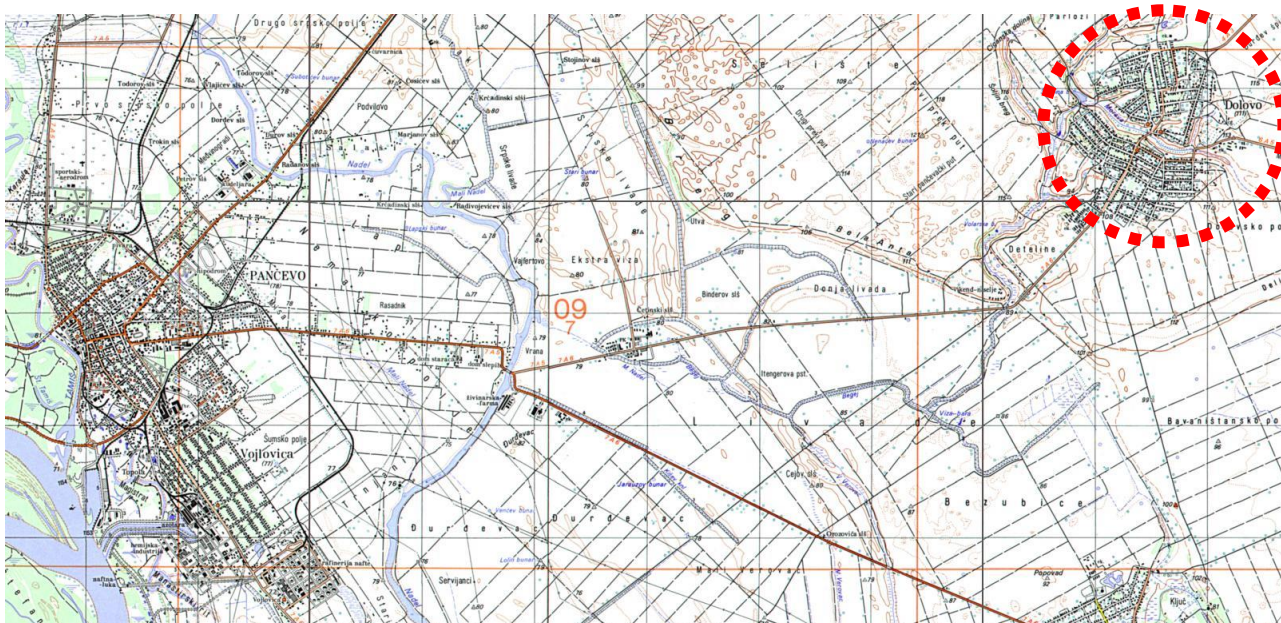
Изради Плана се приступило на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Долова ("Сл.лист града Панчева" бр.25/2009.), Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/12-УС), и Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр. 31/2010, 69/2010).

На основу **Одлуке о изради Плана**, израда је поверена ЈП „Дирекција за изградњу и уређење Панчева“ Панчево.

Плански основ за израду овог плана представља Просторни план града Панчева („Службени лист града Панчева“ бр.22/2012).

Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и не посредно регулишу ову област.

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Простор који је предмет овог плана, својим обухватом, садржајима, наменом, културно-историјским и градитељским наслеђем представља значајно подручје насељеног места Долово.

Обухват плана износи око 836 ха 15 а 28 м².

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

Израдом овог плана, обухваћени простор се 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.

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 становника Долова. 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 Долова који представља у највећој мери већ формиране/завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај план уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима, док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (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 Долово.

Правни основ за израду овог Плана

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/12-УС и 132/2014)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31/2010, 69/2010 и 16/2011).
- Одлука о изради Плана генералне регулације насељеног места Долова ("Сл.лист града Панчева" бр.25/2009.)

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;
- Маскимално могуће смањење, у складу са достигнутом степеном друштвено-економског развоја, свих активности које имају негативне ефекте на природу;
- Увођење енергетски економичнијих технологија 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;
- Усклађеност развоја саобраћајне инфраструктуре (у свим видовима саобраћаја) са концептом развоја Града Панчева, региона јужног Баната али и читаве Републике (имајући у виду трасе важних саобраћајних коридора);
- 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

Циљ израде Концепта Плана је сагледавање карактеристика, потенцијала и ограничења обухваћеног простора са становишта израдање планираних садржаја, дефинисање основних принципа уређења и организације простора, његове заштите, као и других питања од значаја за развој насеља. Кроз израду Концепта плана регулишу се циљеви уређења и израдање, односно основни програмски елементи и то кроз дефинисање:

- намене површина и објеката,
- могућности израдање,
- дефинисање јавног и осталог земљишта,
- дефинисање и спровођење мера заштите радне и животне средине.

Основне концепцијске замисли о просторној организацији и уређивању простора су:

- стварање планског основа за организовани просторни развој, заштиту и уређење насеља,
- рационално коришћење простора ради повећања функционалне и развојне ефикасности,
- израдања у складу са савременим потребама корисника, уважавајући при том све квалитете архитектонског и урбанистичког наслеђа,
- изналажење простора и могућности за остварење делатности развоја,
- задржавање становништва унапређењем квалитета живота,
- очување, унапређење и заштита природе, посебних природних вредности и непокретних културних добара,
- интеграција заштите животне средине у све појединачне, секторске политике и стратегије развоја,
- планирање и одрживо коришћење природних ресурса, добара и енергије,
- правила за просторни развој и размештај привредних делатности, услужних делатности и јавних служби,
- унапређење уређења насеља и комуналне инфраструктуре,
- туристичка валоризација природних и антропогених вредности на посматраном простору, и обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма,
- заштита посебно вредних, угрожених и деградираних подручја.

Потребно је избалансирати неколико различитих претпоставки, од којих су најизраженије:

- поштовање наслеђеног урбаног ткива и његових вредности, кроз уважавање постојеће матрице и изграђеност, као и реална процена могућности даљих интервенција,
- санирање започетих процеса разарања урбаног ткива и усмеравање израдање ка заокруживању постојећих и дефинисању нерегулисаних простора,
- унапређење и формирање система јавних простора кроз подизање атрактивности и приступачности постојећих јавних простора, стварање нових и побољшање општих услова пешачког кретања,
- унапређење мреже инфраструктуре и усклађено опремање постојећих и нових објеката и простора свим потребним комуналним системима, ради побољшања квалитета и стандарда живота (становања и пословања),
- решавање стационарног саобраћаја,
- заштита и развој постојећих зелених површина, као и планирање нових и стварање система јавног зеленила као посебно вредног еколошког, рекреативног и амбијенталног ресурса.

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

Програмски елементи и урбанистички показатељи

Претходном границом био је обухваћен простор мањи него што је то утврђено сада и дефинисан је границом обухвата плана.

Граница је повећана у југозападном и источном делу насеља јер је тај простор ушао у обухват плана, док је осталом делу површина минимално поврћана у односу на постојећу границу, у разговорима који су вођени у фази припреме израде концепта плана са представницима насеља, закључено да нема потреба за изградњом у тим подручјима.

Уз путни правац (и ка Панчеву) са једне и ка Новом Селу, и са друге стране насеља ка Мраморку, обухват је мало проширен јер ту постоји интерес за формирањем веће радне зоне, због приступачности са самих саобраћајница.

Оријентационо предвиђено грађевинско подручје са предлогом намена површина и површина јавне намене

Граница катастарске општине Долово

Долово је једна од десет катастарских општина града Панчева и заузима југозападни део његове територије. Атарски део К.О. Долово се граничи са севера општином Алибунар (К.О. Владимировац и К.О. Девојачки бунар) и К.О. Старчево, са истока општином Ковин (К.О. Мраморак и К.О. Баваниште), са југозапада са К.О. Панчево и са северозапада са К.О. Банатско Ново Село.

Укупна површина града Панчева је 756,29 км² где је планирано да живи 119.812 становника, што даје густину насељености од 158 ст./км². Долово има површину од 117,37 км², а планирано је да живи 6397 становник што даје густину насељености од 55 ст./км².

Граница планираног грађевинског подручја насеља Долово

Опис границе планираног грађевинског подручја иде у правцу кретања казаљке на сату.

Планирана граница грађевинског подручја насељеног места Долово почиње од тачке бр.1, која се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 8157/15, 8157/14 и 2443/1.

Од тачке бр. 1 граница иде у правцу североистока, границом катастарских парцела бр. 2443/1, 2442, 2441/2,1, 2440/2,1, 2437/2,3,1, 2436, 2435 и 2433 до преломне тачке бр. 2. Тачка бр. 2 се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 8157/2, 2433 и 2432 (улице).

У тачки бр. 2 граница се ломи и скреће на север и иде правом линијом до тачке бр. 3. Тачка бр. 3 је одређена лучним пресеком на растојању 189,5м од тачке бр. 2 и 45,5м од северозападнoг угла парцеле бр. 2430.

У тачки бр.3 граница се ломи и скреће на североисток тако да иде правом линијом до северозападнoг угла парцеле број 2430, а затим прати границу парцела број 2430, 2429, 2426, 2425, 2422, 2421, 2418, 2417, 2414, 2413/2,1, 2412/2,3, 2410, 2409, 2406/2,1, 2405, 2401 и 2400 до тачке бр. 4, која се налази на североисточном углу парцеле број 2400.

Од тачке бр.4 граница наставља правом линијом и 8157/2, 7584 (пут) и 7583 до тачке бр. 5. Тачка бр. 5 је дефинисана лучним пресеком на растојању 301,7м од тачке 4 и 129м од тачке 6.

У тачки бр. 5 граница се ломи и скреће на југ тако што сече катастарску парцелу бр. 7583 до тачке бр. 6. Тачка бр. 6 је дефинисана пресеком правца паралелног са источном границом парцеле број 1844 на растојању од 18,9м и правца паралелног са северном границом парцеле број 1835 на растојању од 20м.

У тачки бр. 6 граница се ломи и скреће на исток тако што сече катастарске парцеле бр. 7583, 7576(пут) и 7572, пратећи северну границу планиране саобраћајнице до преломне тачке бр. 7. Преломна тачка бр. 7 је дефинисана својим координатама у Гаус-Кригеровом координатном систему.

Од тачке бр. 7 граница се наставља на југ и иде правом линијом, источном страном катастарске парцеле бр. 1591 (ул. Георги Димитрова), до тачке бр. 8. Тачка бр. 8 се налази на граници између парцела број 7571 и 1591 (ул. Г. Димитрова) на растојању од 20м од тромеђе катастарских парцела 1588/8, 7571 и 1591 (ул. Г. Димитрова).

У тачки бр. 8 граница се ломи и иде на исток, правом линијом сече катастарску парцелу бр. 7571 до тачке бр.9, која се налази на граници између парцела број 7571 и 7564/1, а на растојању од 55,5м од тромеђе парцела 7571, 7564/1 и 7565 (пут).

У тачки бр. 9 граница се ломи и скреће на југоисток и иде границом катастарских парцела бр. 7571, 7570, сече катастарску парцелу бр. 7576 (пут), иде границом катастарских парцела бр. 7569/1 и 7569/2 до тачке бр. 10, која се налази на тромеђи катастарских парцела бр.7569/2 и 7568/6 и 4456 (пут).

У тачки бр. 10 граница се ломи и скреће на југозапад, пратећи границу парцеле 7569/2, па наставља североисточном границом парцеле 4035 и сече парцелу број 3009 (пут) до тачке бр. 11, која се налази на тромеђи катастарских парцела број 4031/1, 4000/53 и 3009 (пут).

У тачки бр.11 границе се ломи и скреће на југозапад, пратећи границу парцела број 4031/1, 4031/2, 4032, 1042, 1041, 1040, 1039, 3604/23, сече парцелу број 3687 настављајући истим правцем, па прати границу парцеле број 3604/25 и сече парцелу број 3586 (пут) до тачке бр. 12, која се налази у пресеку продужетка правца који дефинише граница парцеле број 3604/25 и границе између парцела број 3586 (пут) и 3547/26.

У тачки бр. 12 граница се ломи и скреће на северозапад, пратећи границу катастарске парцеле бр. 3586 (пут), до тачке бр. 13, која се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 3586 (пут), 3543 и 3544.

У тачки бр. 13 граница скреће на исток, пратећи границу између парцела број 3543 и 3544 до тачке број 14, која се налази у пресеку продужетку правца границе између парцела број 3543 и 3544 и границе између парцела број 3495 (пут) и 3470.

У тачки бр.14 граница се ломи и прати западну границу парцеле бр. 3495 (пут) до тачке бр. 15, која се налази на тромеђи парцела број 3495 (пут), 3470 и 3376 (пут).

У тачки бр. 15 граница се ломи и скреће у правцу југозапада пратећи границу катастарске парцеле бр. 3376 (пут) до тачке бр. 16, која се налази пресеку границе између парцела број 3376 (пут) и 3470 и правца дефинисаног границом између парцела број 10650 и 10657/1.

У тачки бр.16 граница се ломи и скреће на северозапад, границом између парцела број 10650 и 10657/1, а затим наставља истим правцем и сече парцелу број 10656 и 10655/10 до тачке бр. 17, која се налази на пресеку тог правца и границе између парцела број 10655/10 и 10684.

У тачки бр. 17 граница се ломи и прати северну границу парцеле бр. 10655/10 до тачке бр. 18, која се налази на граници између парцела број 10655/10 и 10592 на растојању од 9,5м од тромеђе катастарских парцела бр. 10655/10, 10592 и 10593.

У тачки бр. 18 граница се ломи и скреће на североисток и правом линијом сече парцеле број 10592, 10588/1,2,5,7 до тачке бр. 19, која се налази на граници између 10588/1 и 10586, на растојању од 50м од тромеђе парцела 10588/1, 10586 и 10655/10.

У тачки бр. 19 граница се ломи и скреће на исток границом између парцела број 10588/1 и 10586 до тачке бр. 20, која се налази на тромеђи парцела број 10588/1, 10586 и 10655/10.

У тачки бр. 20 граница се ломи и правом линијом сече парцелу број 10586, 10585, 10584, 10583/10582, 10578/1, 10578/2 и 10577 до тачке бр. 21, која се налази на тромеђи парцела број 10577, 10566 и 10568.

У тачки бр. 21 граница се ломи и прати северну границу парцеле број 10577 и, настављајући истим правцем, сече парцелу број 10560 (пут) до тачке бр. 22, која се налази на пресеку правца дефинисаног границом између парцела 10560 (пут) и 10577 и границе између парцела 10560 (пут) и 10552/2.

У тачки бр. 22 граница се ломи и прати северозападну границу парцеле број 10560 (пут) до тачке бр. 23, која се налази на тромеђи парцела број 10560 (пут), 10559/1 и 10559/2.

У тачки бр. 23 граница се ломи и скреће на северозапад и иде југозападном и северозападном границом катастарске парцеле бр.10559/1, иде границом катастарских парцела бр. 3047, 3046/2,1 до тромеђе катастарских парцела бр. 10544 (пут), 3016/1 и 10552/1. Од тромеђе граница наставља југоисточном границом катастарске парцеле бр. 10544 (пут), сече помену

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

парцелу и прати границе катастарских парцела бр.10455/4.1 10454, 10453, 10452, 10451, 10450 и 10449 до тремеђе катастарских парцела бр. 10448 (пут), 10449 и 10466. Граница затим прати југоисточну границу катастарске парцеле 10448 (пут) до четворомеђе катастарских парцела бр. 10448 (пут), 9917 (пут), 3028 и 10449 и наставља границом катастарске парцеле бр. 9917(пут) до тачке бр. 24, која се налази на граници између парцела број 10437 и 9917(пут), а на пресеку са продужетком правца границе између катастарских парцела број 10248 и 10214/1(пут).

У тачки бр. 24 граница се ломи и скреће на североисток, сече катастарске парцеле бр. 9917(пут), 10241/1 и иде границом поменутих парцела, границом парцеле број 10214/4, 10214/3, 10214/1 (пут), 10213 (пут), сече парцелу 8160 (пут), 8159/2, 8158 (пут), 8157/16 и 8157/15 и наставља северозападном границом катастарске парцеле бр. 8157/15 до тачке бр. 1.

Површина грађевинског земљишта у граници планираног грађевинског подручја насеља Долово дефинисана је тачкама од 1 до 24 и износи 836ха.

Применом урбанистичких норматива заснованих на истраживачким сазнањима и специфичностима Долова, а у циљу заштите пољопривредног земљишта и животне средине а уз 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 подручја Долова је 713ха.

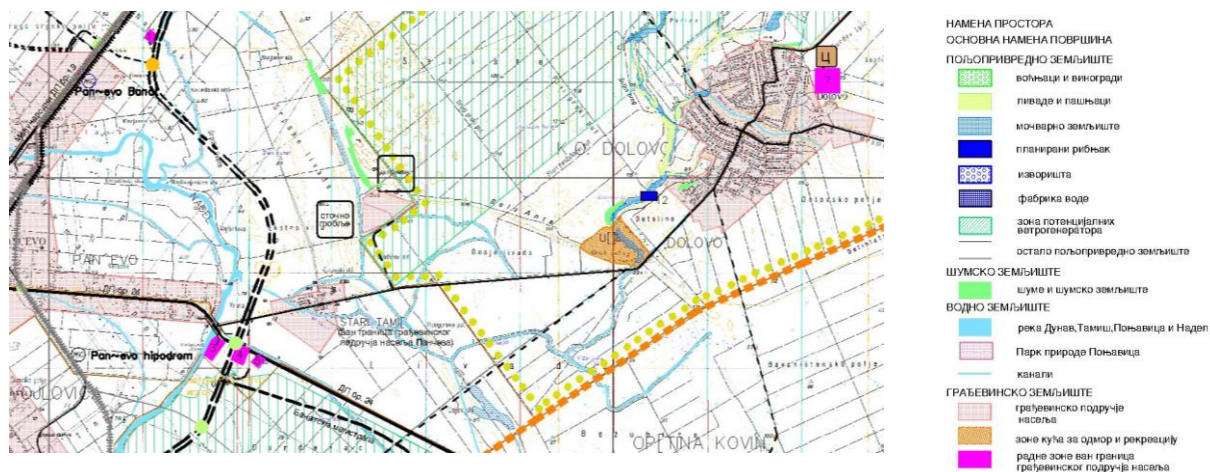
Планирана граница грађевинског подручја насељеног места Долово је 836ха, а планирани број становника је 6397, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,13 ха/становнику.

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

Просторни план Града Панчева представља развојно-стратешки документ за подручје Града Панчева у административним границама 2007.год. за плански период до 2027.год. Он је и један од кључних инструмената за реализацију идеје о одрживом развоју територије Општине Панчево, засноване на принципима Агенде 21, UN HABITAT, Олборшке, Софијске, Лисабонске и других декларација, повеља и стратешких докумената који обавезују Републику Србију и њене општине да их поштују и примењују, како у планирању, тако још више у остваривању планских решења.

Површина грађевинског земљишта у граници планираног грађевинског подручја насеља Долово дефинисана је тачкама од 1 до 24 и износи 836ха.

Извод из Просторни план града Панчева („Службени лист града Панчева“ бр.22/2012) :



Применом урбанистичких норматива заснованих на истраживачким сазнањима и специфичностима Долова, а у циљу заштите пољопривредног земљишта и животне средине а уз 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.

Мере за активирање руралних насеља на територији Града Панчева

- јачање конкурентности руралних подручја/активирање територијалног потенцијала,
- јачање територијалне кохезије/повећање рурално-урбане сарадње (смањење разлика и успостављање развојног баланса на релацији урбано-рурално подручје),
- јачање просторних и инфраструктурних веза (изградња нових, адаптација и реконструкција постојећих путева; формирање квалитетне саобраћајне мреже и интензивирање јавног саобраћаја у циљу развијања дневне миграције радне снаге чиме ће се успорити исељавање радно способног становништва у градски центар и спречити депопулација руралних подручја),
- успостављање територијалног идентитета руралних подручја (промоција и подршка културним манифестацијама у циљу јачања идентитета и конкурентности подручја; промоција туристичких производа који репрезентују идентитет подручја),
- креирање стабилних и реалних услова за одрживи социјални развој (повећање приступачности и квалитета установа од јавног интереса, јачање образовне и информационе основе руралног становништва ради њиховог укључивања у програме и пројекте руралног развоја); креирање услова за одрживи економски развој (привлачење нових технологија у технолошки интензивне индустријске секторе. Подстицање развоја малих и средњих предузећа, омогућило би заокруживање привредног процеса и повећало развојну перспективу руралних подручја); и инвестирање,
- успостављање боље комуналне опремљености села (повезивање на градски водовод, изградња самосталних канализационих система и отворених каналских мрежа за сва рурална насеља у циљу брзог и ефикасног одвођења вода и спречавања поплава),
- уређење грађевинског и пољопривредног земљишта (укрупњавање пољопривредних површина, побољшање квалитета земљишта, његова заштита и очување) и водотокова (подизање квалитета вода и њена заштита, изградња насипа, заштита и уређење обала),
- заштита животне средине (очување и поштовање затеченог и природног подручја односно очување и побољшање руралног предела), природних добара и културног наслеђа (заштита мора бити стална, свеобухватна и ефикасна).

Б – ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Постојећа површина грађевинског подручја Долова је 713ха. Планирана граница грађевинског подручја насељеног места Долово је 836ха, а планирани број становника је 6397, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,13 ха/становнику.

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

Територија у оквиру грађевинског подручја насељеног места Долово је, концептом разраде, подељена на 11 просторно-функционалних целина.

Простор који је предмет овог плана представља велики део насељеног места који, у највећој мери, чине већ формиране урбанистичке целине.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница Просторног плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе овог плана генералне регулације.

Постојећа површина грађевинског подручја Долова је 713ха. Планирана граница грађевинског подручја насељеног места Долово је 836ха, а планирани број становника је 6397, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,13 ха/становнику.

Да би се успоставио континуитет у планирању и развоју обухваћеног простора, сагледани су сви планови из претходних периода, без обзира на то када су рађени, ког су нивоа разраде и да ли су и у 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.

План се са једне стране заснива на настављању започете урбанизације на основу претходно урађених планова а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама и тенденцијама и новим законским решењима.

У овом простору тренутно је становање далеко најзаступљенија намена, затим разне делатности из области пословања, а ту су и централне функције (управа, администрација) и јавни садржаји, образовање, култура, здравство, пословање, спорт, итд.

Развој јавних служби одржава континуитет у односу на постојеће стање и подразумева усклађивање са новим стандардима и нормативима појединих делатности.

Објекти и простори културно-историјског наслеђа су од посебног значаја и њихов развој ће се одвијати на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Јавне 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 и унапредили осећај припадности простору и идентификације насеља.

Површине под зеленилом у насељу нису на задовољавајућем нивоу. Постојеће парковске и спортско-рекреативне површине се задржавају, а циљ у наредном периоду је да се постојеће слободне-не изграђене површине којих у Долову има на неколико локација, обогате садним материјалом, како би се побољшала микроклиматска ситуација у појединим целинама, али и укупно у насељу.

Основна улична мрежа се задржава и допуњује новим правцима. Једна интервенција која се планира је увођење бицикличко – пешачких стаза.

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

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана Урбанистичким Планом за насељено место Долово (Фебруар 1988.год). Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, углавном задржавају. Критеријуми су били претходна планска документација, степен завршености формирања простора као урбане целине, започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улице, услови осунчања и проветравања блокова, величина блокова, величина парцела и сл.

Циљ оваквог става је очување вредности квалитета урбаног живота који је до сада достигнут у насељеном месту Долово.

Урбану матрицу највећим делом чине компактни блокови, често необичног облика и тргови – велике травнате површине делимично уређене.

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.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Циљ даљег развоја читавог простора је успостављање равнотеже у развоју и квалитету живота и хармоничан однос унутар и између различитих зона.

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

На целом подручју обухвата плана није дозвољена изградња објекта 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 “Аксентије Максимовић” са теренима за фудбал и рукомет и затвореном балон халом. Полазећи ка периферном делу налазе се приватне куће, густо ушорене, углавном рађене препознатљивим војвођанским стилом 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.

Долово 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 Долово одувек било. Ту живе староседеоци, углавном Срби, чији су преци и основали место. Баве се пољопривредном производњом, мада млади завршавају школе и обављају и непољопривредне делатности. Нешто северније, груписано у неколико улица, углавном живе Румуни, који по бројности заузимају друго место у селу и тај део се зове “Влашка мала”. Ту се налази и Румунска православна црква, као и неке трговачке радње. Куће су овде збијене, ушорене, фасаде и капије украшене живим бојама румунског фолклора. У прошлости и овај део се паралелно развијао са српским, јер су заједно формирали насеље. И овде је пољопривреда основна делатност становника. 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 (Пирота, Врања и Лесковца) или Босне. Они су са собом донели и свој шумадијско-поморавски 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 Долово налази на валовитом терену, али и да се од свог настанка развијало плански, неке његове 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. Испред неких кућа су уређене цветне баште. За разлику од околних села у Долову се још није изгубио обичај седења испред кућа и дружења комшија на «саборима». У ту сврху на улици, уз тротоар од опеке или неки новији од бетона или чак керамичких плочица, постављене су једноставно обрађене дрвене клупе.

- **Блокови**

Због валовитог терена, блокови у Долову 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. У „Долини“ око потока налазе се велики неправилни блокови који су са једне стране ограничени улицом, а са друге потоком, с тим што су према улици куће, а иза њих према потоку су велике 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 Долову не постоји трг као засебна просторна целина. Постоји мања уређена површина, са зеленилом, стазама и клупама у главној улици испред дела Дома културе који је повучен у односу на улицу. Постоје још три мање уређене зелене површине, од којих се две, она на углу улица Мите Вукосављева и Аксентија Максимовића и она у ул. Трг Ослобођења, користе као дечија игралишта, док је трећа у Румунској улици заправо затрављена површина са старим крстом у средини.

- **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:

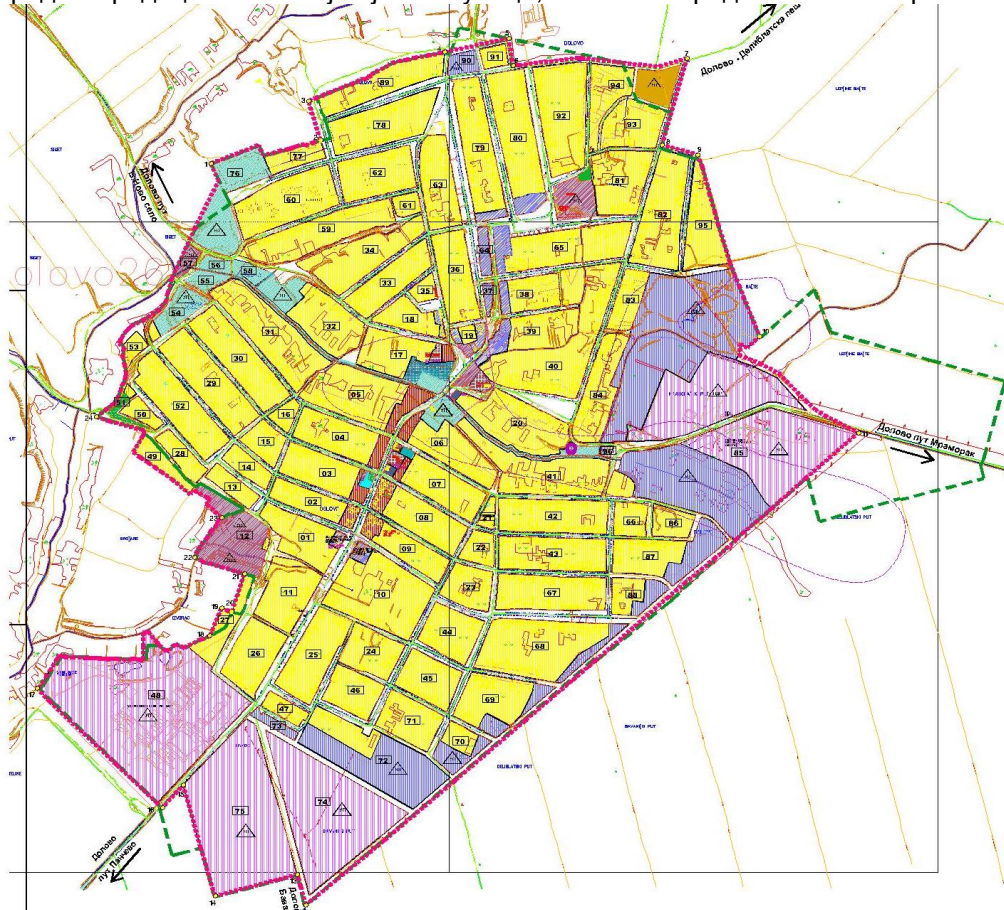
- 1 - стамбени део, окренут ка улици
- 2 - економско двориште, у средини
- 3 - башта

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.





Централна зона са компатибилним наменама

Ова зона представља централни део насеља и обухвата део блокова који се налазе уз главну насељску саобраћајницу. Ту се налазе објекат МЗ, Дом културе, дом здравља, пошта, пијаца, мањи трг и парк.

У овој зони треба подстицати намене као што су: трговина, угоститељство, занатство, пословање, администрација, култура, здравство и слично, како би се формирао насељски центар у правом смислу те речи.

Потребно је употпунити понуду постојећих садржаја и на тај начин побољшати квалитет понуде централних функција у насељу.

Осим пословне делатности о овој зони планирају се објекти породичног и вишепородичног становања (само стамбених или пословно-стамбених), са компатибилним наменама, спратности до П+2+Пк. 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).

Потребно је планирати, у оквиру централне зоне, у сарадњи са локалном заједницом, одговарајуће пунктове - продавнице сувенира, продавнице еколошки здраве хране, тзв. green haus (сеоска домаћинства која припремају и продају храну и пиће)... Посебна пажња се мора посветити маркетиншкој презентацији потенцијала (проспекти, брошуре, CD презентације, наступи на сајмовима...) већ постојеће понуде локалних понуда из Долово и резервата природе Делиблатска пешчара, са посебним освртом на препознатљивост подручја.

Стамбена зона

Овде је становање преовлађујућа намена (само стамбена, само пословна или пословно-стамбена) до максималне висине П+2, али су дозвољене и све компатибилне намене (пословање, култура, образовање, здравство, спорт, рекреација,...), које подижу ниво квалитета становања и омогућују становништву да на сопственој парцели остваре пословање и обезбеде себи (члановима породице или другим запосленим особама) радно место и останак у Долову, као трајној перспективи. У оквиру оне зоне могуће је развијати сеоски туризам - све присутнији и траженији облик, који ће својом понудом у руралном амбијенту понудити туристима све компаративне предности овог простора (здрава храна, домаћа радиност, стари занати, развој виноградарства – производња вина на традиционалан начин у оквиру својих домаћинстава или удружења, културно-историјски мотиви, и сл.).

Пословна зона

Пословна зона А

Пословање као намена подразумева могућност постојања и компатибилних намена (становање, култура, образовање, здравство, спорт, рекреација,...). Спратности у зони до П+2. Ова зона представља прелазну зону између зоне становања и централне зоне. Могуће је претварање стамбених објеката у послове објекте. У односу на Пословну зону Б, парцеле су мањих површина.

Пословна зона Б

Пословање као намена подразумева могућност постојања и компатибилних намена (становање, култура, образовање, здравство, спорт, рекреација,...) у истом простору. Такође, у овој зони је могуће остварити и мање радно-пословне садржаје. Спратности у зони до П+2. Ова зона представља прелазну зону између зоне становања и привредне зоне. У оквиру оне зоне могуће је развијати сеоски туризам - све присутнији и траженији облик, који ће својом понудом у руралном амбијенту понудити туристима све компаративне предности овог простора (здрава храна, домаћа радиност, стари занати, развој виноградарства – производња вина на традиционалан начин у оквиру својих домаћинстава или удружења, културно-историјски мотиви, и сл.).

Привредна зона

Привредне зоне се простиру уз улазно-излазне саобраћајнице (ка Панчев, и ка Мраморку). Већи део ове зоне је био у обухвату и претходног плана а уз Панчевачки пут је постојао развијен друштвени сектор који је обухватао: ПИК „Тамиш“ РО „Долово“ - економско двориште. Сада је већи део ове зоне приватизован али је остала привредна делатност.

Ове зоне ће омогућити развој насеља јер се овде може формирати привредни центар који ће дати нова радна места и искористити капацитете пољопривреде.

Компатибилне намене су пословање, комуналне зоне, зеленило. Становање није дозвољено у овој зони (ово се односи на нове објекте који се ће се градити).

Напомена: Посебна намена – верски објекти

Тренутно не постоје захтеви за изградњу нових верских објеката (пошто их у Долову има 4) али, у случају потребе, они се могу градити јер су компатибилни становању и пословању.

Предлог површина јавне намене са регулацијом

Стамбена зона - зона социјалног становања - инклузија – (земљиште јавне намене)

За потребе социјалног становања, као посебна категорија објеката становања планирана је доградња и/или изградња нових, са неопходним пратећим садржајима и површинама у оквиру истог комплекса.

Напомена: Према табели компатибилности намене могућа је изградња објеката социјалног становања и у осталим зонама компатибилне намене према параметрима припадајуће зоне уз разраду Урбанистичким пројектом

Комунална зона

Од комуналних објеката на овом простору налазе се, део комуналне зоне намењен водоводу (део постојеће зоне и део планиране зоне), други делови ове зоне намењене су гробљима, део је намењен пијаци и део који припада ватрогасном дому.

Насеље има два гробља. Један део зоне припада Српском Православном гробљу са пратећим садржајима као и део зоне који припада Православном гробљу (Српско-Румунском) са пратећим садржајима који се налази на сасвим другом делу насеља.

Дозвољени су радови на уређењима гробља, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а у складу са правилницима који дефинишу овакве просторе и датим месним условима. Дозвољене су све врсте погребних услуга. Планирана су проширења за оба гробља. Зелене површине гробља допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу, а ободом комплекса формирати заштитно зеленило.

На простору комуналне зоне није дозвољена изградња стамбених објеката.

Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се даљом разрадом овог плана, изразом Урбанистичких пројеката.

Спортско-рекреативна зона

Спортско - рекреативна зона обухвата простор постојећих спортских садржаја, потез око старог хиподрома и потезом око потока који се протеже кроз део насеља и спаја стари хиподром са малом црквом на другом крају насеља. Може се употпунити потребном опремом, трибинама, објектима пратећих садржаја (свлачионице, санитарни блок, клупске просторије и остале садржаје који су у служби спорта и рекреације, као и мањим угоститељским објектима) декоративним зеленилом, трим и бициклистичким стазама и сл.

Зона зелених површина

У Долову постоје зелене површине које тренутно немају осмишљене садржаје. Зелена површина у близини Румунске цркве представља интересантну зелену зону у насељу. Парк који се налази у центру насеља је веома мали и запуштен, а постоји још неколико проширења са зеленим површинама које је потребно уредити и на тај начин унапредити квалитет живота у насељу.

На овим просторима могу се налазити дечја игралишта, спортски терени и сродни садржаји. Такође, у одређеном делу зелених површина, могу се остварити и угоститељски садржаји који ће допринети употпуњавању понуде ових простора.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

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

T1-Табела биланса површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	187 76 93	22.46%
1	Саобраћајнице	142 48 31	17.04%
2	Јавне функције и службе	0 38 60	0.05%
3	Спорт и рекреација	22 87 74	2.74%
4	Зона зелених површина	2 94 51	0.35%
5	Комуналне зоне и објекти	13 28 64	1.59%
6	Образовање	1 56 57	0.19%
7	Култура	0 34 87	0.04%
8	Здравство	0 21 68	0.03%
9	Социјално становање	2 73 46	0.33%
10	Водне површине	0 92 55	0.11%
II	Остала намена	648 38 35	77.54%
1	Централна	7 33 39	0.88%
2	Стамбена зона са компатибилним наменама	443 34 97	53.02%
3	Пословна зона са компатибилним наменама	74 86 76	8.95%
4	Привредна зона са компатибилним наменама	120 95 25	14.47%
5	Верски објекти	1 87 98	0.22%
	Укупна површина грађевинског земљишта	836 15 28	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. Социјално становање;
10. Водне површине (канални).

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	187 76 93	22,46%
1	Саобраћајнице	142 48 31	17,04%
2	Јавне функције и службе	0 38 60	0,05%
3	Спорт и рекреација	22 87 74	2,74%
4	Зона зелених површина	2 94 51	0,35%
5	Комуналне зоне и објекти	13 28 64	1,59%
6	Образовање	1 56 57	0,19%
7	Култура	0 34 87	0,04%
8	Здравство	0 21 68	0,03%
9	Социјално становање	2 73 46	0,33%
10	Водне површине	0 92 55	0,11%
II	Остала намена	648 38 35	77,54%
	Укупна површина грађевинског земљишта	836 15 28	100,00%

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, а на основу карте број 7 – План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене, 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. Долово¹:

- Од 1 до 122 саобраћајнице.
- Од ЈФ1 до ЈФ2 – јавне функције и службе

¹ Због 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 јавне намене, а могуће је и да бројеви парцела наведени у табелама не одговарају у тренутном катастарском стању.

- Од СР1 до СР12 – спорт и рекреација
- Од ЗЗ1 до ЗЗ7 – зоне зелених површина
- Од КЗ1 до КЗ8 – комуналне зоне
- О1 – образовање
- К1 – култура
- З1 – здравство
- СС1 – социјално становање
- Од В1 до В6 – водене површине (канални)

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	планирана саобраћајница	7583, 7584	0 54 82
2	планирана саобраћајница	8157/2, 7584	0 25 76
3	Војвођанска	7583	0 25 60
4	планирана саобраћајница	7583	0 23 93
5	Пастирска	2432, 8157/2	1 31 48
6	Партизанска	2398	2 13 32
7	Детелинска	7583, 7584	0 36 96
8	Детелинска	1844	0 30 92
9	Детелинска	7583, 7576, 7572	1 61 22
10	Аксентија Максимовића	2121/2	3 98 54
11	Страхиње Стефановића	1999	6 26 23
12	Војвођанска	1897	2 36 08
13	7. Јула	1790, 7583, 7576, 7572	2 26 95
14	Пут за Песак	7572	0 95 63
15	планирана саобраћајница	7572	0 17 74
16	Ђуре Јакшића	7572	0 69 49
17	Јона Балана	1703/1, 1711, 7572	0 49 35
18	Георги Димитрова	7572, 7563, 1591	3 93 92
19	Јона Балана	7564/1	0 35 63
20	Источна	1539, 7564/1	1 35 92
21	Источна	1538, 7567, 7569/1, 7569/2	1 33 42
22	Пут за Песак	1785	0 42 83
23	Трг Ослобођења	1788	3 54 06
24	4. Октобра	1979	0 49 06
25	4. Октобра	2187	0 32 78
26	Дејана Бранкова	2000	0 33 93
27	Морава	1980	2 15 28
28	Дејана Бранкова	1442	0 74 04
29	планирана саобраћајница	1484	0 15 65
30	Лукреције Анкуцић	1592	1 61 12
31	Лукреције Анкуцић	1991	0 17 87
32	Румунска	1321/9	1 55 54
33	Румунска	1323	1 72 37
34	планирана саобраћајница	1229, 1262, 1233, 1234, 1230/1, 1326, 1325/1, 1324/3	0 45 31
35	Мраморачки пут	1106/1, 4036	3 65 39
36	Мраморачки пут	982	0 22 75
37	Мраморачки пут	976	0 22 31
38	планирана саобраћајница	880	0 34 29

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

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м ²
39	Жарка Зрењанина	54	1 13 87
40	планирана саобраћајница	85, 87	0 02 95
41	Баваништански пут	53/1	3 63 64
42	1. Маја	553	3 47 14
43	Жарка Зрењанина	879	1 49 49
44	Жарка Зрењанина	3604/23	0 76 24
45	планирана саобраћајница	3604/23	0 30 53
46	планирана саобраћајница	3604/23	0 42 84
47	Зимска	797	1 52 15
48	Бориса Кидрича	798	1 12 81
49	Бориса Кидрича	545	0 19 54
50	Бориса Кидрича	126	1 05 75
51	ЈНА	198	0 96 99
52	ЈНА	530	0 38 17
53	ЈНА	671	1 25 57
54	Бориса Кидрича	786, 788/1, 3604/23	0 46 07
55	ЈНА	647, 3604/23	0 58 64
56	планирана саобраћајница	3604/23, 3604/24, 3604/25, 3605	6 38 96
57	Братства и јединства	3604/23	0 57 69
58	Братства и јединства	636	2 64 67
59	Братства и јединства	503	0 85 63
60	Братства и јединства	241	1 15 88
61	Светозара Марковића		0 74 45
62	Светозара Марковића	468	0 92 12
63	Светозара Марковића	579, 3604/23	0 80 39
64	Пролетерска	559, 3604/23	0 53 82
65	Пролетерска	433	0 59 00
66	Пролетерска	319	0 35 72
67	Вашарска	342	1 05 27
68	Фискултурна	341	0 89 07
69	Фискултурна	3604/24, 3604/25, 413/1	0 76 50
70	1. Маја	3604/23	0 24 55
71	планирана саобраћајница	3604/24, 3605, 3496, 3586/1, 404/18, 3588/1, 3589/1, 3590/1, 3591/1, 3592	2 16 32
72	планирана саобраћајница	3586/1	2 67 15
73	Краља Петра I	3376	2 15 22
74	Вашарска	3591/2	0 06 49
75	Вељка Влаховића	404/1	0 64 64
76	Фискултурна	401/1	0 77 55
77	Краља Петра I	2633	7 44 79
78	Баштенска	10656, 10655/10, 10655/12	0 48 34
79	планирана саобраћајница	10655/10	2 22 02
80	Баштенска	3352	0 23 39
81	планирана саобраћајница	3323	1 38 46
82	Омладинска	3282	1 12 95
83	Петра Драпшина	3255	0 96 76
84	Иве Лоле Рибара	3191	0 94 93
85	Победи	2764	2 32 15
86	план.пешачко-бициклическа стаза	2694	0 29 02
87	Гробљанска	3120, 3288	1 46 67
88	Летња	3045	1 46 91
89	Иве Лоле Рибара	3106	0 27 68
90	Петра Драпшина	3087	0 51 72
91	Омладинска	3066	0 75 26
92	планирана саобраћајница	3050	0 64 32
93	планирана саобраћајница	3028	0 77 87
94	планирана саобраћајница	9917	0 42 86

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

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м ²
95	Пролетња	10214/1	0 33 66
96	планирана саобраћајница	10214/1	0 30 17
97	Омладинска	3015	1 12 80
98	Омладинска	10214/1	0 70 20
99	Пролетња	2779	1 13 13
100	Петра Драпшина	2948	1 27 55
101	Иве Лоле Рибара	2871	1 16 88
102	планирана саобраћајница	2774, 2775, 10214/1, 10213, 10212, 8160, 8159/2	1 09 73
103	Победе	8160, 2765, 8159/2, 10212	0 35 05
104	Победе	8160, 8159/2, 10213	0 05 89
105	планирана саобраћајница	8159/2	0 13 79
106	29. Новембра	8158, 8159/1, 8157/16, 8159/2	0 78 82
107	29. Новембра	8158	0 24 21
108	29. Новембра	2558	3 31 57
109	Мите Вукосављевић	2596/3	0 29 21
110	Мите Вукосављевић	2051	0 47 67
111	Мите Вукосављевић	2062	0 72 87
112	4. Октобра	2121/1	1 13 77
113	планирана саобраћајница	2297	1 28 60
114	планирана саобраћајница	2298	0 12 70
115	Саве Ковачевића	2494	1 75 49
116	Пастирска	2445	0 57 59
117	Соње Маринковић	2444	3 23 69
118	Утринска	8157/16	0 19 14
119	Трептарска	7572	0 09 10
120	планирана саобраћајница	1514	0 24 06
121	планирана саобраћајница	4035	1 09 80
122	план.пешачко-бициклистичка стаза	2685, 2684, 2677, 2672, 2671, 2666, 2665, 2660, 2659, 2654, 2653, 2648/1, 2648/2, 2645, 2632/1, 2632/2	0 24 10
		Укупна површина	142 48 31

Јавне функције и службе

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈФ1	Ватрогасна станица	1321/6	0 16 50
ЈФ2	Месна заједница	90, 91	0 22 10
		Укупна површина	0 38 60

Спорт и рекреација

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СП1	Хиподром	2443/1, 2443/2, 8157/15, 8157/16, 8158, 8159/1	8 13 73
СП2	Спортско-рекреативна зона	8159/2	0 94 39
СП3	Спортско-рекреативна зона	8159/2	1 25 24
СП4	Спортско-рекреативна зона	10212, 10213, 2765, 2767/1-3, 2768-2771	2 69 82
СП5	Спортско-рекреативна зона	8159/2, 2559	1 11 06
СП6	Спортско-рекреативна зона	2560-2564	2 29 33

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

CP7	Спортско-рекреативна зона	8159/2, 2631, 2559, 2560, 2761, 2758, 2757, 2752, 2751, 2748, 2747/3, 2744, 2743, 2737, 2730/1, 2730/2, 2729, 2725, 2724, 2719, 2718, 2713, 2714, 2706, 2705, 2700, 2699, 2694, 2685, 2684, 2677, 2672, 2671, 2666, 2665, 2660, 2659, 2654, 2653, 2648/1, 2648/2, 2645, 2632/1, 2632/2, 2573, 2574/1,2, 2578, 2579, 2583, 2584, 2587, 2588, 2592/1,2, 2593, 2596, 2597, 2602, 2603, 2608/1-3, 2609/3,4, 2610, 2612, 2613, 2619/1,2, 2620/1	0 61 68
CP8	Фудбалски терен	2632/1, 2631, 2630, 2620/1, 2621/1, 2624/1, 2626/1, 2626/2	0 85 89
CP9	Спортско-рекреативна зона	1-4, 881	1 85 55
CP10	Спортско-рекреативна зона	884, 887, 888, 891, 892, 895, 896, 899, 900, 903, 904, 907, 908/1,2, 912, 915, 917/1,2, 919, 920/2, 929, 930, 935, 936, 941, 942, 946, 947, 948, 954, 959, 960, 965/1,2, 966, 972/1,2, 973/1,2	0 74 84
CP11	Спортско-рекреативна зона	1321/2-5, 1320, 1315, 1314, 1307, 1306, 1300, 1299, 1294, 1293, 1286/1-3, 1285, 1277, 1276, 1257, 1256, 1251, 1250, 1246/1,2, 1245, 1241, 1240/1,2, 1237, 1236, 1234, 1233	1 35 26
CP12	Спортско-рекреативна зона	8159/2, 2761, 2758, 2757, 2752, 2751, 2748, 2747/3, 2744, 2743, 2737, 2730/1, 2730/2, 2729, 2725, 2724, 2719, 2718, 2713, 2714, 2706, 2705, 2700, 2699	1 00 95
		Укупна површина	22 87 74

Зоне зелених површина

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
331	Зона зелених површина	10213	0 08 21
332	Зона зелених површина	10214/1	0 54 93
333	Зона зелених површина	7572	0 26 26
334	Зона зелених површина	1788	0 58 09
335	Зона зелених површина	2051	0 19 18
336	Зона зелених површина	2596/3	0 23 23
337	Зона зелених површина	1323	1 04 61
		Укупна површина	2 94 51

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
K31	Водовод	8159/2	0 78 42
K32	Водовод	8159/2	0 11 47
K33	Гробље	1786, 1787, 1788	3 26 29
K34	Гробље	10561, 10560, 3046/1, 3046/2, 3047, 3049/1, 3049/2, 10559/1	3 92 47
K35	Водовод	2009	0 28 28
K36	Водовод	1321/8	0 67 50
K37	Пијаца	3225	0 06 26

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

К38	Комунална зона	10560, 10562/2, 10563-10575, 10576/1,2,3	4 17 95
		Укупна површина	13 28 64

Образовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
О1	Основна школа	2618/2, 2619/2, 2620/1, 2621/1, 2626/1, 2626/2, 2630, 2629/1-5	1 56 57
		Укупна површина	1 56 57

Култура

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К1	Дом културе	3225	0 34 87
		Укупна површина	0 34 87

Здравство

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
З1	Здравствена станица	85, 87, 88	0 21 68
		Укупна површина	0 21 68

Водене површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
В1	Канал	8159/2	0 03 30
В2	Канал	8159/2	0 06 64
В3	Канал	2560, 2561	0 05 02
В4	Канал	2631, 8159/2, 2761, 2758, 2757, 2752, 2751, 2748, 2747/3, 2744, 2743, 2737, 2730/1, 2730/2, 2729, 2725, 2724, 2719, 2718, 2713, 2714, 2706, 2705, 2700, 2699, 2694, 2685, 2684, 2677, 2672, 2671, 2666, 2665, 2660, 2659, 2654, 2653, 2648/1, 2648/2, 2645, 2632/1, 2632/2	0 44 54
В5	Канал	1232	0 30 56
В6	Канал	1230/1, 1231, 1233	0 02 49
		Укупна површина	0 92 55

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

Табела: Компатибилност намена

		СА ОВОМ НАМЕНОМ								
		Стамбено ткиво	Пословање	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	о	х	х	х	х	х	х ⁴	х ⁵	х
	Пословање	х	о	х	х	х	х	х ⁴	х	х
	Централна зона	х	х	о	х	х	х	х ⁴		х
	Јавни објекти и комплекси	х	х	х	о	х	х	х ⁴	х ⁶	х
	Спортско рекреативна зона		х ¹		х ¹	о	х	х ⁴	х ⁷	х
	Зелене површине				х ²	х ³	о	х ⁴		х
	Комуналне и инфраструктуре површине						х	о	х	х
	Привредна зона	х ⁵	х		х ⁶	х ⁷		х	о	х
	Саобраћајне површине и терминали						х	х ⁴		о

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 повремено 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
- Социјално и приступачно становање
- Култура
- Спорт и рекреација
- Зелене површине
- Саобраћајне површине
- Комунални објекти и површине

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. Јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима друштвеног стандарда.

Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.

Планиране намене у одређеним 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.

Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа друштвеног стандарда.

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	Коришћење јавних простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објекта и сл.). Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене, осим у складу са табелом компатибилности. Није дозвољена изградња сталних објекта остале намене на парцелама за површине јавне намене. 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. Дозвољена је пренамена објекта и простора једне јавне намене у другу јавну намену.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање. На парцелама које су планиране за изградњу објекта јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објекта, 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 објекта јавне намене, потребама и могућностима на локацији.
Правила пре/парцелац	Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

ије за заједничке блоковске површине	
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	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 изграђености - Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, 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:** два православна гробља, продаја погребне опреме
- **Група Г:** објекти ТС, филтер станице 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 оградивати.

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 отворати 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/слемена-дефинисаног 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 налазе се два православна гробља. Ова гробља се задржавају у свом садашњем простору и имају могућности 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-изолациони 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 15х15цм и висине до 50цм) и постоље за свеће максималних димензија 10х10цм. 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 органиским загађујућим материјама/POPS отпад, медицински, грађевински, пољопривредни, животињски отпад и сл.), уз поштовање свих мера заштите и безбедног третирања овог отпада. Неопасни и инертни делови ових врста отпада који се не могу рециклирати или даље поново користити, може се третирати као комунални отпад, 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, изработом 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:

- перманентно 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,
- укључити 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, тржно-пословни центар 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.

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 акцидентних 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, физкултурна 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 образовања.

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 парпетом 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 оgrade 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 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. Основношколски објекат на овој територији постоји и у добром је стању, осим пораста броја становника (уколико се то догоди) па се укаже потреба за проширење школе, предстоји и усаглашавање са стандардима EU LAND-а у погледу мреже установа основног образовања.

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 насељеног места Доловои, објеката из ове групације постоји и у лошем је стању, али се овај садржај може реконструисати и прилагодити савременим потребама корисника. 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, бициклистичке 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 оgrade 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 оgrade 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

Зона постојећег социјалног становања односи се на нови блок.

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 санитетског становишта, као и правно регулисан. Поред мање собности 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, дејчи 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

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

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже Долова, 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 Долово, налази се на коти од 94,20 до 113,25 метара надморске висине. Центар насеља је на просечној коти од око 110,50 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-саобраћајницу, у фази пројектовања дати прецизно и тачно нивелационо решење.**

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

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

- изградња локалног – општинског пута Долово – Банатско Ново Село,
- реконструкција постојећих путева Л-5 (нарочито због Нове депоније) и Л-4 (ка Делибластској пешчари),
- изградња савремених коловозних конструкција у постојећим (са калдрмом) и планираним улицама,
- изградња пешачких и бициклистичких 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 околним 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:

- постојеће деонице локалних – општинских путева и то: Л-5 Надел – Долово - Мраморак (улице Краља Петра Првог, Жарка Зрењанина) као и пут Л-4 ка пешчари (железничка станица Долово) улицама Краља Петра Првог, Моравска, Трг Ослобођења, 7 Јула, Детелинска, као и улице: Победа – ка Б.Н.Селу, новопланирана саобраћајница на траси постојећег атарског пута на Баваништу итд.,
- сабирне и стамбене саобраћајнице,
- постојећи атарски путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице (планиране саобраћајнице на улазу у насељено место Долово из правца Панчева као и на потезу југозапад – североисток (пословна зона).
- интегрисане и колско-пешачке саобраћајнице (мањих регулационих ширина), пешачки пролази.

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 бициклистички саобраћај, аутобуске нише, површине за стационарни саобраћај, док су у зонским саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке или обједињене пешачко – бициклистичке 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 (просторним могућностима) 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 Пешчари, ка Б.Н.Селу (кружна линија и сл.) исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима.

Аутобуска 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 плана
саобраћајних 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 бициклистичке или удвојене пешачко бициклистичке стазе, аутобуске нише, паркинг простори.

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

Паркинг простори су изграђени углавном у централној зони (МЗ, пошта, Дом културе; амбуланта) и у зони Основне школе „Аксентије Максимовић али уколико се укаже потреба, могуће их је реконструисати у допунити новим капацитетима. Паркинг просторе изградити сходно потребама и просторним могућностима а 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 бициклистичке или удвојене пешачко – бициклистичке стазе по могућности обостране, аутобуске нише уколико истима прлазе линије ЈГП-а, места за стационарни саобраћај.

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГР-а Долово су углавном са не изграђеним коловозима (калдрма), пешачким стазама (нису изграђене у континуитету) док бициклистичке стазе нису уопште изграђене, па је у истима неопходно изградити исте и то:

- У сабирним саобраћајницама изградити коловозе од 6,0м (5,0м), пешачке и бициклистичке стазе или исте извести као удвојене пешачко-бициклистичке 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; бициклистичке 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–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

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

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 бициклистичке 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, бициклистичких 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.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштање–оборање ивичњака, а за пешачки приступ јавним и другим објектима 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 планирање саобраћајне површине

Планиране саобраћајнице ПГР-а Долово налази се са јужне стране (улаз у Долово из правца Панчева – пут ка Баваништу) и на правцу југозапад - североисток. Ове саобраћајнице су у функцији намене тог простор (пословање) и представљене су као зонске саобраћајнице.

Планиране – зонске саобраћајнице простиру се добрим делом дуж некатегорисаних – атарских путева уз проширење истих на планираних 25,0м. 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 бицикличке стазе или изведене као удвојене пешачко – бицикличке 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 бицикличке 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; пут ка Банатском Новом Селу; пут ка Делиблатској пешчари),

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

- Стамбене саобраћајнице имаће коловоз од 5,0м, пешачке стазе. У стамбеним улицама могуће је увођење бицикличког 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 бициклички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља, мрежу бицикличких стаза повезати у јединствени систем у оквиру насеља али по могућности повезати и са међународном бицикличком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која пролази кроз територију Панчева и која се пружа уз леву обалу Дунава. Бицикличке стазе Долова повезати преко постојећих и планираних општинских-локалних путева са суседним насељима као и са СРП Делиблатска пешчара.

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

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

У попречним профилима саобраћајница третираног ПГР-а насеља Долово могуће 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.

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 габарити 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 бициклистичких стаза, паркинга на јавну површину, извршити упуштање ивичњака.

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

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

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бициклистичке стазе или удвојене пешачко–бициклистичке стазе. У зависности од потреба на терену и просторних могућности предвидети и паркинг просторе.

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 партиципираним предузећу које је надлежно за изградњу паркинга простора обезбеди потребан капацитет паркинга 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 улице 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 банке 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 бициклистичке 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 Законом, 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 пројектовање зелених површина;
- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању зеленила уз саобраћајнице 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).

▪ Јавно зеленило у регулацији улица

Изолација ткива стамбених блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, стварање повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова и повећање естетских вредности насељског урбаног пејсажа је основни задатак ових зелених површина. Од укупне површине намењене простору за саобраћај, око 30% треба да је намењено зеленилу и то првенствено тракастом зеленилу.

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формиран (нове саобраћајнице) и у којима ширина профила то дозвољава. У уличним профилима са широким профилима 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, дуд 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

Једина површина у Долову која може бити названа парковском је површина оивичена улицама Румунском и Г.Димитрова и износи 12692 м². 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**

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Ова врста површина у Долову има улогу и блоковског зеленила обзиром на локацију дуж Мораве, а између стамбених блокова. Међутим овакав облик слободне површине намеће да се предвиди формирање бициклистичке/трим стазе и због тога је сврстана у спортско-рекреативне површине.

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

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

❖ **Тргови**

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација попловчаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице обзиром да су улични профили у саобраћајницама Долова често јако широки (на пр. Трг Ослобођења 7205м²). Формирањем тргова на оваквим местима може се успоравати саобраћај.

❖ **Блоковско зеленило**

На просторима око објеката јавног карактера као и у блоковима отвореног типа са вишепородичним слободностојећим стамбеним објектима (у блоку 07, у централној зони, околина слободностојеће вишепородичне зграде), треба предвидети површине за партерно зеленило које би нагласило значај отворених озелењених простора својим изгледом али и карактер самих објеката.

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.

Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих стамбено пословних деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе. Најупечатљивији пример ове врсте зеленила је површина од 2743м² уз пешачку саобраћајницу која повезује улицу 29. Новембра са Улицом Победе.

Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

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

Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, 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 мреже градског 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 Долово припадају „истој висинској зони“ када је у питању водовод као систем под притиском. Насеље Долово се снабдева санитарном водом из десетак сопствених бунара лоцираних у самом насељу у окружењу постојеће хлоринаторске станице. Сама дистрибутивна мрежа у насељу је дограђивана у последњих тридесетак година од различитих цеви. Дистрибутивна мрежа у насељу је урађена као прстенаста мрежа са пречницима од Ø80 до Ø200) тако да тренутно обезбеђује потребне количине воде и притиске. Мрежа је изграђена у свим улицама у насељу.

Генерално се може рећи да локално извориште има добре услове прихрањивања у континуитету током године. У садашњим условима извориште има капацитет од 70л/сек. Притисак на хидрофорском постројењу варира од 2 до 5 бара. Подземна вода је умерено тврда. Карактерише је низак органски садржај и природно повишен садржај амонијум јона, гвожђа и мангана.

Планира се изградња магистралног водовода од Панчева до Долова чиме би се у крајњој фази ово насеље прикључило на градски водовод (фабрика воде у Панчеву). Подаци о потрошњи воде у селима су непоуздани. Процене се заснивају на капацитетима бунарских пумпи у раду. Вода се лети највише користи за наводњавање башти када потрошња достигне 50-60л/сек. Специфична издашност бунара која је мерена у скоријем периоду је 3,46л/сек/м1. У оптималним условима експлоатације са 20 лит/сек очекује се обарање нивоа за 3-4 метара. У првој фази до прикључења на градски водовод у Долову се извориште може проширити у односу на садашње, бушењем бунара на простору југоисточно од постојећих бунара на ободу насеља. Према садашњем стању и постојећим специфичним издашностима бунара извориште би са комплетирањем започетих бунара и три нова, могло да да ефективних 120л/сек односно 100л/сек експлоатационих и 20л/сек резервних количина.

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 Долову живи око 6500 становника у 2200 домаћинства са густином становања од 140ст/км2 до 160ст/км2. 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. Средња дневна потрошња воде у будућем планском периоду ће бити око 30л/сек, а у дану максималне потрошње око 45л/сек (коэффициент неравномерности 1,5). Часовни максимум би био око 90л/сек (коэффициент неравномерности 2)

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

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-цементa 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

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. 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.

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). 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.

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

Канализациона мрежа и објекти

Фекална

У насељу Долово није изграђена мрежа насељске фекалне канализације.

Услове за постојећу канализациону мрежу треба избрисати, а Услове за новопланирану канализациону мрежу, ако је потребно, допунити условима који ће дефинисати одржавање, реконструкцију и сл. радове за којим се може указати потреба након неког времена експлоатације канализационе мреже за коју се овим планом предвиђа изградња.

Пошто се са изградњом фекалне канализације и кућних прикључака није завршило, 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 скоро и да не постоје.

Месна заједница је тренутно у поступку израде пројектне документације за систем фекалне канализације са изградњом постројења за пречишћавање отпадних вода за Долово.

Предметна зона као и цео грађевински реон Долово не припадају „истој висинској зони“ када је у питању гравитациони систем канализације.

У насељу Долово 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 Долово.

На простору обухвата предметног плана налазе се мелиорациони канали Доловачки Бегеј, Изворац и Лепшине баште. Главни реципијент је природни водоток Доловачки Бегеј који се улива у Надел, а који је у сливу Дунава. Планом је дефинисана локација комуналних зона у којима ће се градити постројења за пречишћавање отпадних вода. Планом је дата могућност постављања два постројења за пречишћавање, како би се избегла препумпавања великих количина вода из комплетног дела насеља лоцираног са друге стране долине. Концепција са два постројења за пречишћавање подразумева гравитациони систем са мањим реонским препумпавањима која ће се прецизно дефинисати пројектном документацијом.

Планира се завршетак комплетног система уличне фекалне канализације који ће покрити цело насеље са радним зонама. За канализацију насељеног места Долово усвојен је сепаратни систем. За ширину уличних профила до 30м, усвојен је систем са једном трасом фекалне канализације потребног пречника по осовини уличног профила. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације за планирану потрошњу воде у насељу.

Као приоритет је изградња будућег постројења за пречишћавање отпадних вода (6.500 ЕС). Локално постројење ће се лоцирати ван зоне становања, на трасама главних колектора са испустом у канал атарског мелиоративног система.

- Специфична количина фекалних вода у дану највеће потрошње се усваја од 220 л/ст/дан;
- Мередавни максимални протицај фекалних вода је:

$$Q_{\max} = K_{\text{опште}} \times Q_{\text{ср}}$$

$$K_{\text{опште}} = 1,5 + \frac{2,5}{\sqrt{Q_{\text{ср}}}}; K_{\text{опште}} \leq 3.$$

$$Q_{\text{ср}} = \frac{6500 \times 220}{86400} = 16,55 \text{ л/сек.}$$

АТМОСФЕРСКА

Зацвљена атмосферска канализација у насељу Долово је изграђена само у једном мањем делу централне зоне док се прихватање и евакуација атмосферских вода у целом насељу одвија помоћу отворене каналске мреже изграђене дуж насељских саобраћајница. Отворени канали из насеља се даље прихватају каналима мелиоративног система по ободу насеља (Доловачки Бегеј) и одводе до воденог тока Надел и даље у реку Дунав као крајњих реципијената.

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

Отворени атарски канали прихватају постојећу атмосферску канализацију из насеља Долово. Ови отворени канали задржавају у будућности своју основну функцију, чиме ће се омогућити и изградња цевне атмосферске канализације дуж улица.

Атмосферску канализацију у 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. Зацвљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналом према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару. 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.

Систем ће се прилагодити конфигурацији терена и разбити на више сливова који гравитирају ободној каналској мрежи.

Пошто је систем канала за контролу режима површинских и подземних вода базично формиран, он као такав веома лако омогућава даљи сопствени развој у складу са будућим осцилацијама у режиму површинских и подземних вода.

Подаци о водним објектима:

На простору обухвата предметног плана налазе се мелиорациони канали Доловачки Бегеј, Изворац и Лепшине баште. Главни реципијент је природни водоток Доловачки Бегеј који се улива у Надел, а који је у сливу Дунава. 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 Долово су димензионисани да могу да прихвате атмосферске воде из насеља. Атмосферске воде које се упуштају у мелиоративне канале могу се као условно чисте упустити без претходног третмана. На месту упуштања атмосферских вода из насеља извршити заштиту мелиоративног канала од ерозије.

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

Пројектанту се допушта да трасу фекалне канализације измести ван постојећег коловоза да би се избегло његово рушење или преклапање са трасом насељског водовода. Трасу је могуће постави у зелени појас на 2,0 до 3,0 метра од ивице коловоза, поштујући постојеће стање инсталација на терену као и да дужина прикључака не повећа драстично дубину колектора. Трасу је могуће изместити или иза јавне расвете постављене уз саобраћајницу или иза отвореног кишног канала на минимално потребном растојању. За шире уличне профиле се препоручује плића двострана канализација. Црпне станице у насељу (на мрежи) радити шахтног типа у зеленој површини у самој траси канализације. Ако се пројектом покаже да је потребно радити црпну станицу великог капацитета за коју је неопходно обезбедити посебну парцелу, она ће се обрадити накнадно посебним условима. 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. Зацењену 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 Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

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

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

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

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну 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 зацевити и опремити ревизионим шахтовима. Траса овако зацевљеног канала ће добити своју парцелу ради омогућеног приступа и одржавања.

Водопривредни услови

Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, у атарске канале се испуштају и отпадне воде.

- 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 протицај 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 канала са једне или обе стране неопходно је урадити инспекционе стазе ширине од 4 до 7 метара те је у том појасу забрањена градња објеката који нису у склопу хидротехничких објеката. Косине канала се могу обложити бетонским плочама. У канале се могу испуштати само атмосферске и пречишћене отпадне воде које су по категоризацији квалитета друге класе. Никако се не смеју испуштати непречишћене употребљене воде (фекалне и технолошке). Квалитет вода после предтретмана 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 предтретмани (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 испуштати у канале и Надел - као примарно сливно подручје, 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 предтретмана мора задовољавати критеријуме из градске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Комплетни водопривредни услови су приложени у оквиру Документационе основе.

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 110/20/10 KV „Ковин“ . Напајање се врши преко постојеће 20 KVсредњенапонске 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

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 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm.

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 Долово 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.

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

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

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 (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 цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- 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 у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0m, а минимална висина најнижих проводника 7,0m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0m, а минимална висина најнижих проводника 12,0m, односно по условима надлежног предузећа.

- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- 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 објекта у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево :

У новим радним 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 80cm од регулационе линије;
- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;

У насељеном месту Долово 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.
- Кабловску НН мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 80cm од регулационе линије. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима ;
- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;

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

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће , предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама , а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

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

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

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.

- Трафостанице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
- За трансформаторске станице типа 2х630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- За трансформаторске станице типа 1х630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4 mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

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. 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. 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 дану и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 m.
- 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, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове. У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже. За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светиљке 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 светиљкама и светлосним извором .Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

▪ Телекомуникациона мрежа и објекти

Према идејном техничком решењу Телекома Србија а.д. планирана је изградња савремене ТК мреже за подручје насеља Долово 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 Долово би ће покривено и базним станицама мобилне телефоније. Највећа густина базних станица оцекује се у градским зонама, већим насељеним местима, уз важније путне правце, уз ширење покривености планира се и повећање капацитета постојеће опреме.

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

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

Перспективним 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.

- Примарна, секундарна и дистрибутивна мрежа градиће се подземно кабловски.
- 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 Ø40mm, због оптичких каблова.
- Целокупна ТТмрежа 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 ниског притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

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

Целокупна ТТмрежа 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 Долово 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, изградиће 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 Долово чине: мазут, лож уље, природни гас, као и остали облици (дрва, угаљ...). Док се не прикључе на централизовани систем снабдевања енергентом потрошачи ће користити онај енергент који им је економски и еколошки најприхватљивији.

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

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

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.

Гасоводна мрежа и постројења

У обухвату плана изграђена је дистрибутивна гасна мрежа. За индивидуалну потрошњу осим чврстог и течног горива, земни гас је енергент, који се користи у постојећим објектима за загревање простора, припрему топле санитарне воде и за припрему хране. Снабдевање гасом насељеног места Долово врши се краком транспортног гасовода Панчево-Тилва преко ГМРС. Дистрибутивна гасоводна мрежа је изграђена од полиетилена. Притисак у ДГМ је 1.4 бар. Капацитет ГМРС „Долово“ износи 3500 м³/h. Власник дистрибутивне гасне мреже је МЗ „Долово“. Дистрибутер гаса је ЈП „СРБИЈАГАС“

Постојећи објекти гасне инфраструктуре задовољавају и постојеће и планиране потрошаче. Да би гасни системи били функционални неопходних је редовно сервисирати и по потреби реконструисати.

Постојећа дистрибутивна гасна мрежа није искоришћена у потпуности. Из тог разлога није потребно вршити интервенције на истој осим изградње нових прикључака. Евентуално проширење исте односило би се на новопланиране површине радне зоне и стамбене зоне.

Гасне станице:

ГМРС редукује магистрални притисак (16 – 50бар) на притисак градске мреже (6 – 12бар) или дистрибутивне мреже 1 – 4бар)

МРС је она која редукује притисак градске мреже (6 – 12бар) на притисак дистрибутивне мреже (1 – 4бар) или индустриског потрошача (0,1 – 4бар), као и са дистрибутивне мреже на ниво потрошача (0,1бар).

○ Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојеће мреже гасовода се задржавају. Приликом реконструкције по потреби трасу гасовода ускладити са осталом инфраструктуром и стањем саобраћајница и тротоара.

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

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укупане 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
- бензинске пумпе	-	5,0 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

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

ГМРС/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)

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

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

Обновљиви извори енергије

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

Потрошња биомасе (огревно дрво и биљни отпаци, 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.

За потребе коришћења топлотних пумпи у непосредном окружењу истих неопходно је обезбедити бунаре довољног капацитета. За пројектовање и изградњу бунара неопходно је испоштовати сву законску регулативу.

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености и грађевинског земљиш 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

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

Валоризација урбаних вредности и градитељског наслеђа Долова

Опште одлике архитектонског наслеђа овог подручја су мали број типова кућа, јединствена организација простора, традиционалност, умерена декоративност и јединствена културна припадност. Језгро Долова постепено се претварало половином 19. века у све квалитетнију урбану целину у оквиру постојеће структуре и на постојећим основама. Што се тиче архитектонског изгледа села веома мало кућа је задржало изглед из првобитног граничарског насеља. Данас у насељу имамо још мали број кућа грађених од набоја, а неупоредиво већи број их је од тврдог материјала и окренутих широм страном према улици.

Улични фронтови су формиран континуирано од објеката грађених у различитим периодима. Декорисана улична фасада је заједничка карактеристика архитектуре у Долову, што омогућава одређивање припадности сваког појединачног објекта одређеном времену и стилу. Зидна декорација је изведена у облицима декоративних венаца, лизена, шенбрана и других елемената који имају улогу украшавања и наглашавања хоризонтале и вертикале објеката и њихових отвора. У декоративне сврхе су коришћени богати пластични украси, са флоралним и геометријским мотивима, све у циљу декорисања фасада, разбијања монотоније и истицања укупне композиције уличног фронта. Мали број кућа остао је сачуван у изворном облику. То су приземне куће, богате пластичном декорацијом. Као грађевински материјал за ове објекте користила се опека, а дрво се употребљавало за кровне конструкције, врата, прозоре, и декоративне елементе на њима. Куће су покривене бибер црепом, док су декоративно заштитни детаљи на њима од кованог гвожђа. Богата декоративна пластика која је углавном била смештена око прозора, као и на самој фасади, рађена је у гипсу, и малтеру. Барокне атике, забати као и богато резбарене ајнфор-капије представљају прави украс ових објеката.

Дворишни делови објеката су приземни, а дужина крила и спратност варирају у зависности власника за стамбеним простором. Ови дворишни делови се разликују од фронталних делова изложених погледима пролазника и по обради фасаде које су у унутрашњости парцеле недоступне погледу са улице и тиме сиромашније са аспекта декорације, као и примењених материјала њихове обраде.

У месту постоје две СПЦО и обе су културна добра од великог значаја.

- Српска православна црква преноса моштију Св. Николе „Мала горња“ црква у Долову
- Српска православна црква преноса моштију Св. Николе „Велика Доња“ црква у Долову

Поред ове две Цркве, културно добро - ЗГРАДА ОСНОВНЕ ШКОЛЕ АКСЕНТИЈЕ МАКСИМОВИЋ

Зграда се налази у улици Аксентија Максимовића бр. 7, једна је од најстаријих у околини Панчева. Саграђена је око 1780. године непосредно после оснивања војне границе. Саграђена је у војне сврхе за официрске станове, канцеларије, а у дворишту су биле штале и полигон за "егзерцир". Зграда је интересантна и значајна због своје некадашње намене, историјског значаја, као и због тога што постоји могућност да је то, не само најстарија зграда у Долову, него и читаве комуне Панчева. У једној анонимној белешци ова школска зграда (у то време са другом наменом) се овако описује: "Јавна здања: ск. канцеларија, шупа за егзарања (обучавања) војника, од доброг је материјала и са два унтерофицира квартара стана, снабдевена". Објекат је зидан, постављен дужом страном на уличну линију. Покривен је двосливним кровом са покривачем од црепа. Ова зграда једноставно је решена, што је случај и у погледу детаља, таванице, врата и др. Изгледом је истоветна са већином административних зграда из доба војне границе, али кровна конструкција, њен начин градње, носи карактеристике исконске вештине грађења. Исти је случај и са израдом дрвених детаља (прозори, врата) чији су делови спојени дрвеним "чавлима".



Зграда основне школе Аксентија Максимовића
Аксентија Максимовића



Родна кућа композитора

Културно добро је и - РОДНА КУЋА КОМПОЗИТОРА АКСЕНТИЈА МАКСИМОВИЋА

Родна кућа Аксентија Максимовића налази се у Долову у ул. Дејана Бранкова бр. 3. Српски композитор Аксентије Максимовић рођен је у Долову 1847. Године. Зграда је подигнута у првој половини 19. века. Од свог првобитног изгледа објекат у потпуности чува уличну фасаду, која је вредна пажње. Обртада архитектонских детаља на уличном зиду-троугаони забат са розетом, пиластри унутар чијег простора су лепо обликовани прозори, ставља ову зграду у ред значајних достигнућа народног неимарства.

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

- 1 – РУМУНСКА ЦРКВА
- 2 – ЗГРАДА МЕСНЕ ЗАЈЕДНИЦЕ
- 3 – ЗГРАДА СТАРЕ ОПШТИНЕ
- 4 – СТАРА ШКОЛА У ДОЛИНИ
- 5 – ЗГРАДА СТАРЕ ШКОЛЕ - АКСЕНТИЈА МАКСИМОВИЋА БР. 9
- 6 – СПОМЕНИК ПОГИНУЛИМ У I СВ. РАТУ ИСПРЕД «ВЕЛИКЕ ЦРКВЕ»
- 7 – КУЋА У УЛ. ПОБЕДЕ БР.20
- 8 – КУЋА СА СПОМЕН ПЛОЧОМ ДЕЈАНА БРАНКОВА

Румунска православна црква

Румуни у Долову одвојили су се 10. септембра 1872. год. од српске православне цркве. Првобитно службу су вршили у старој школи, где су имали и капелу. Данашња румунска православна црква зидана је од 1890 до 1892. год. Црква је освећена 1893. год. од владике Николаи попеа из Карансебеша. Румунска црква је једнобродна грађевина са наглашеним полукружним певничким просторима.

Грађена је у духу барока, стилу који је у то време, краљем 19. века, владао на овом терену. На западу се уздиже црквени звоник са 4 велика прозора, И надзидцима који га повезују визуелно са западним зидом цркве. Изнад главног портала је прозор, а са сваке стране је по једна ниша једнака са прозором по величини И облику. Између су пиластр и. Изнад венца налази се тимпанон. Јужна и северна фасада имају прозоре који се завршавају полукружно.

Профани објекти које треба очувати:

Куће у Долову су углавном приземне, са изузетком неколико спратних углавном друштвених зграда, и у задње време новосаграђених индивидуалних, породичних кућа.

Зграда „Пик Тамиш,, представља грађевину историјског значаја, подигнута је 1896.год. као општинска зграда, као седиште општинске администрације.План за зграду је израдио панчевачки неимар лоренц Балгач, а зидање је преузео панчевачки неимар Нандор Герман за суму од 31.165 форинти.

То је спратни објекат, у приземљу, у централном делу је улаз који је фканкиран са два стуба. Избад улаза на првом спрату је балкон. Приземље је од спрата одвојено наглашеним профилисаним венцем.

Зграда Месне заједнице у ул. Краља Петра

То је спратни објекат са наглашеним централним ризалитом, са богатом декоративном пластком на фасадама, са тимпанонима и китњастим забатима.

Сви прозори у приземљу и на спрату су уоквирени богатом пластичном декорацијом док прозори на спрату са тимпанонима. У приземљу је фасада урађена тако да имитира камене блокове.



Осим мањих стамбених кућа у Долову се може видети већи број високоспратних зграда за становање. Јавља се тип куће са два тракта, које су широм страном окренуте ка улици, и дубока дворишна крила. Зидани су и угаони, монументални објекти, по чијем се изгледу види да су их саградили богатоји власници. То су углавном куће трговаца и оне су грађене у духу градске архитектуре 19. века, са много украсне пластике на фасадама. Поља изнад и око прозора добијају богате пластичне украсе, у виду флоралних, геометријских мотива и стилизованих људских глава.

Након извршене валоризације, утврђен је план заштите и ревитализације на нивоу и за потребе израде Урбанистичког плана за насељено место Долово. 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 Долова и због тога његову препознатљиву атмосферу треба сачувати и одржавати за будуће генерације, јер небригом и незалагањем све његове вредности могу бити неповратно изгубљене.

ПЛАН ЗАШТИТЕ И РЕВИТАЛИЗАЦИЈЕ

Након извршене валоризације, утврђен је план заштите и ревитализације на нивоу и за потребе израде Урбанистичког плана за насељено место Долово. 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 Долова и због тога његову препознатљиву атмосферу треба сачувати и одржавати за будуће генерације, јер небригом и незалагањем све његове вредности могу бити неповратно изгубљене.

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ДОЛОВО

▪ Археолошки услови и мере заштите

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације насељеног места Долово 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 1-6 (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.

▪ Архитектонско-урбанистички услови

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

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

Заштита простора обухваћеног израдом УП подразумева очување наслеђених основних урбаних поставки, урбане матрице, начин 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:

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

1. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

У оквиру 1. зоне налази се «центар села» са околином, чије су границе дате 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 целину "центра" села треба третирати следећим мерама заштите:

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у опису, као и оплемењавање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.
- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем 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 ограђивање 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 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 конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

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

Границе ове зоне дате су у гарфичком 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 профилем 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 ограђивање 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+Пк.
- 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 конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

3. зона - Простор са могућношћу слободне изградње

Границе ове зоне дате су у гарфичком 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 истих.

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор комплекса.
- 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.

Б1.4.1.2. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

■ Попис заштићених природних добара

У погледу биолошке разноврсности истичу се Споменик природе Два стабла белог јасена код Долова (Службени лист општине Панчево број 14/99) и локални еколошки коридор који протиче западном границом плана, поред планиране пословно-индустријске зоне и зоне породичног становања. На делу еколошког коридора потребно је очувати природно стање обала и приобаља и осигурати простор, као континуирану зелену површину вишеспратног зеленила, дуж обале, ширине 10 до 20 m, у складу са висином средњег водостаја. Такође је важно интегрално очувати водену и хидрофилну вегетацију у оквиру воденог огледала и на обалама, нарочито развијене појасеве трске и рогоза са појединачним или групно размештеним жбуњем и дрвећем. Забрањено је директно осветљавање воде и обала, као и уношење инвазивних биљних и животињских врста у подручје коридора, чије зелене површине ваља редовно одржавати и са њих уклањати самоникле инвазивне врсте. Инвазивне биљне врсте су: 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, а рибље: амур, амурски спавац, амурски чебачок или брадавичарка, бели толстолобик, сиви толстолобик, бабушка, сунчаница, цверглан, тј. терпан или патуљаста амерички сом, црни патуљаста амерички сом и великоусти бас. Од осталих инвазивних врста, важних за предметни простор, треба споменути и све врсте рода и краткокљуну шилце. Коридор треба да буде отворен читавом дужином и не може да буде пријемник необрађених или делимично обрађених употребљених вода. Није дозвољена изградња нових објеката уколико није обезбеђено њихово прикључење на канализациони систем или индивидуално пречишћавање отпадних вода. Водно земљиште је могуће употребљавати тако да не угрожава воде и приобалне екосистеме. На простору који се граничи са еколошким коридорима треба сачувати постојећа стабла аутохтоних врста и подизати вишеспратно заштитно зеленило блокова или објеката кога треба чине лишћари аутохтоних врста најмање ширине од 3 до 5 m. Планови озелењавања треба да буду саставни део свих пројеката и остварени упоредо са градњом објеката. Правила озелењавања су обавезујућа и за приватна лица.

Б1.4.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Спровођењу мера заштите животне средине треба да претходи испуњавање појединих предуслова, од којих је најзначајнији постављање основне инфраструктуре, пре свега одвојених система одвођења употребљених (фекална канализација) и атмосферских вода (кишна канализација) и малог сеоског постројење за обраду отпадних вода из домаћинства и малих погона, као и дистрибутивне гасне мреже. Будући да је Долово рурална средина, постоје добре могућности за коришћење локалних обновљивих извора енергије, нарочито биомасе и енергије ветра. Локална самоуправа би требало различитим економским инструментима еколошке политике да подстиче грађане, предузетнике и предузећа да у већој мери користе регенеративну енергију. Док не буде изграђена тзв. фекална канализација домаћинства и предузећа су у обавези да санирају пропусне и саграде непропусне септичке јаме, као и да санирају све неконтролисане изливе употребљених вода. Употребљене воде предузећа и домаћинства могу да упуштају у реципијент или канализациони систем само уколико њихов квалитет задовољава критеријуме прописане законом и подзаконским актима. У случају да оператери постројења или предузетници нису у стању да остваре законом захтевани квалитет технолошких отпадних вода, треба претходно да их обраде да би смели да их испусте у локални систем одвођења употребљених вода.

Комунални и анимални отпад треба прикупљати и одлагати сходно локалном и регионалном плану управљања комуналним отпадом. Постојећа неуређена сеоска депонија треба да буде затворена, санирана и рекултивисана у складу са урађеним пројектом, при чему није потребно обавити геотехничка и хидрогеолошка истраживања и анализу процедних и подземних вода. Истовремено је неопходно темељно очистити или санирати и рекултивисати (у зависности од расутости и депоноване масе отпада) три евидентирана «дивља» сметлишта и локације где је бацан анимални отпад. Након затварања свих депонија потребно је спровести мере њихове санације и рекултивације (мониторинг

подземних вода, систем за прикупљање процедурних вода, постављање непропусног минералног слоја и горњег последњег земљишног слоја итд) да би локације биле уређене као санитарне зелене површине. На местима где су била «дивља» сметлишта требало би посадити вишеспратно зеленило састављено од лишћара аутохтоних врста, да би се спречило поновно нелегално депоновање комуналног и другог отпада. Становницима Долова ЈКП треба у насељу да омогући селективно одлагање отпада у посебне сетове контејнера, као и да предвиди простор за привремено складиштење отпада животињског порекла.

Заинтересовани предузетници и предузећа могу у пословним и привредној зони да улажу само у пројекте, технологије и постројења који у мањој мери нарушавају животну средину и спадају 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). У кругу свог предузећа власници су дужни да изграде манипулативне и паркинг површине са водонепропусним слојем који је отпоран на мраз, со, нафту и нафтне деривате и погодан за контролисано прихватање зауљених атмосферских вода. Оператери постројења и власници предузећа треба у раду да поштују стандарде заштите животне средине и захтев о коришћењу најбољих доступних техника. Резултати пословања могу бити побољшани а животна средина додатно заштићена уколико улагачи приону на увођење формализованог система еко менаџмента у предузећа.

Приликом садње заштитног зеленила, чија је улога да буде вишефункционални пуфер појас око насеља, око пословних и привредне зоне, дуж путних праваца и др, ради заштите од ветра, буке, загађеног ваздуха и других загада, потребно је ново зеленило повезати са постојећим у систем. Ветрозаштитне појасеве подизати према пројекту, који је за Град Панчево, израдио Шумарски факултет. Не препоручује се коришћење инвазивних врста, а четинарске врсте применити само на интензивно одржаваним зеленим површинама. Све јавне зелене површине ЈКП треба да одржава тако да буду у природном или блиско природном стању.

Стационарни извори нејонизујућег зрачења од посебног интереса треба да буду смештени изван зона повећане осетљивости и даље од заштићених природних добара.

Б1.4.4. Мере енергетске ефикасности изградње

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

У протеклом периоду није се 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 града и 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.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (топлотне пумпе, зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).

Такође, треба се у највећој могућој мери 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.

Б1.4.5. 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 етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нула кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- **Отворен блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- **Разграђен блок** је блок чија је трансформација из компактног у отворен започета али није завршена. По његовом ободу су остале парцеле са карактеристикама компактног блока а у унутрашњости блока су изграђени објекти (један или више њих) по принципима отвореног блока (блок бр 07).
- **Унутарблоковска површина** је унутрашњи простор разграђеног блока у којем су изграђени слободностојећи објекти (један или више) по карактеристикама отвореног блока а намењен је зеленим површинама, дечјим игралиштима, спортским теренима, стационарном саобраћају за потребе предметних слободностојећих објеката и сл.
- **Породични објекат** је објекат са највише четири функционалне јединице.
- **Вишепородични објекат** је објекат са најмање пет функционалних јединица.
- **Стакленик – пластеник** је објекат за узгој биљних врста, од стакла или пластике, са констукцијом од метала или дрвета и системом за додатно наводњавање, грејање и осветљење.
- **Економски објекти** јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.).

ЗОНА СТАНОВАЊА

Обухвата породично и вишепородично 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 сервиси 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 сервиси, 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, објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде) и све остало у функцији пољопривредне производње (фарме, стакленици, силоси и сл.), 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.

Правна основа:

0. Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/12-УС и 132/2014)
1. Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
2. Закон о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09)
3. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 88/10)
4. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине (Службени гласник РС бр. 135/04)
5. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса (Службени гласник РС бр. 41/10)
6. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10)
7. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола (Службени гласник РС бр. 84/05)

8. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08)
9. Просторни План Града Панчева ("Сл.лист Града Панчева " бр.22/12).
10. Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Сл.гласник РС" бр.31/2010, 69/2010 и 16/2011).
11. Одлука о изради Плана генералне регулације насељеног места Долова ("Сл.лист града Панчева" бр.25/2009.)

Б 2.1. 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. Исти параметри важе и за реконструкције ових објеката.

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 параван 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 огорађивање није дозвољено али је дозвољено наглашавање припадајућег простора мобилијаром, расветом, зеленилом, поплочавањем и сл.

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:

- 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 објекта
- кота приземља објекта максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк
- максимални индекс заузетости парцеле Из = 50%
- максимални индекс изграђености парцеле Ии = 1
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пашачки прилаз мин. ширине 2,0m
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено ограђивање
- 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
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

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

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

За предметни простор тренутно нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника.

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

Код изградње нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.

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

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

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

Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са важећим прописима и правилницима из ове области.

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

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

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- минимални проценат зелених површина = 40%
- остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане површине
- паркирање за потребе запослених и за садржаје који се у комплексу налазе (нпр. ресторан, кафе, трговина и сл.) обавезно решити на сопственој парцели а према важећим нормативима за паркирање возила
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов

положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела

- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих закона, техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима

Б2.1.1.3. Зона социјалног становања – инклузија

ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	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 санитетског 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/см.	
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, дејчи 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.	
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0м	
Максимални индекс заузетости	Из - %	■ Максимално под објектима = 40% ■ Максимално под попличаним површинама = 30% ■ Минимално под зеленим површинама = 30%
Максимални индекс изграђености	Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1+Пк/Пс).

Б2.1.1.4. Комунална зона са компатибилним наменама

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Задржава се постојећа локација за оба гробаља, уз планирана проширења. Дозвољени су радови на уређењима гробља, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а у складу са правилницима који дефинишу овакве просторе и датим месним условима. Планирана спратност у овој зони је П+0.

Зелена пијаца остаје на постојећој локацији, уз могућност измештања у складу са компатибилношћу намена које дефинише План. Дозвољава се наткривање пијаце.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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, визуре, физичку стабилност објеката 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. Такође није дозвољена изградња стамбених објеката.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	Минимална површина и ширина парцеле на којој се може градити јавни објект условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости-Из	Гробље Функционална подела треба да се састоји од следећих односа: • 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
највећи дозвољен индекс изграђености-Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) 80%
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	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.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу	Услови прикључења на електроенергетску мрежу Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево 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 домаћинстава. 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; KDS мрежа KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; Термоенергетска инфраструктура • 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. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. За сву осталу инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. За електроенергетску инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. уз овај додатак

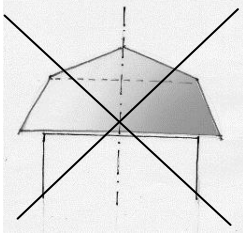
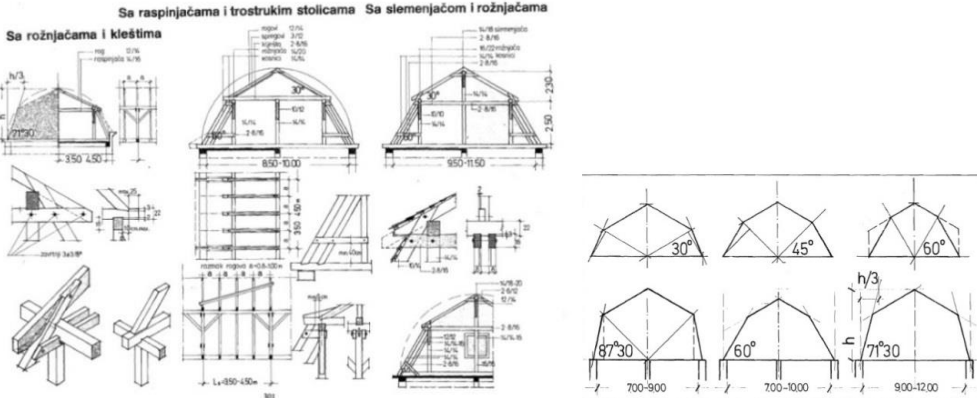
Б 2.2. Заједничка/општа правила све намене

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

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објект 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 (доградња до макс.10м² бруто површине у циљу побољшања санитарно-хигијенских услова становања(за објекте код којих је прекорачен Из); (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.) – све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољена доградња баца (доградња због промене волумена)), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објект се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. Сутеренска и остале подземне етажe могу се користити за стационарни саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и сл. У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења и правила од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе <u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.
услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање	- <u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела правилних геометријских облика, деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока.

	- <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—<u>уколико се</u> испоштују остали урбанистички параметри 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. На <u>постојећим</u> парцелама (затеченим до датума доношења овог плана) које су мање од минималних услова прописаних овим планом, и за парцеле које су мање а настале су због потребе развргнућа имовинске заједнице, дозвољена је. <u>правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u> За потребе инфраструктурних објеката може се формирати грађевинска парцела. Услов за све овакве парцеле је да постоји колски прилаз објекту ради одржавања и интервенција. У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП.
регулација и нивелација са елементима за обележавање	Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађавинску линију. Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са правилницима којима се регулише област Енергетске ефикасности, односно Законима и прописима који регулишу ову област, сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). Конзолни испусти ван линије зоне градње главних објеката ка унутрашњости парцеле нису дозвољени, осим за транспарентне конзолне надстрешнице изнад (дворишног) улаза у објекат у зони приземне етаже макс. 1,50м на висини изнад 3,50м. - <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> - <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 етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. - <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: 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 Помоћни објекти: 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 - <u>упуштање делова објекта у површину јавне намене</u> Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то : - излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; - транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м - конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м - испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) - уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м Грађевински елементи на уличној фасади односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/подкровља/повученог спрата имогу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - конзолни испусти максимално до 1,20 и то на висини минимално 3,00 м од коте приступног терена, тако да максимално чине 50% укупне површине тог дела фасаде, не рачунајући зону приземља - ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
--	---

параметри за ниво грађевинске парцеле	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.
правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене/радне просторије, али не мање од 4,00м - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори.
правила и услови за замену постојећих објеката	Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):  Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:  У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. 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 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

	За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже, као и доградња косог крова, који може да се користи као поткровна етажа. Дозвољена је доградња косог крова до мах. дозвољене спратности., тј. висине објекта. Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље. Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца) Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу. Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.
уређење зелених и слободних површина парцеле	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Општа норма је 25м²/становнику унутар насеља. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Минимални проценат зелених површина 30% зеленила на парцели. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дато); - 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; Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, 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. 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).																														
услови за пешачке и колске приступе	Објекте третираног насеља повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5(1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи за објекте у насељеном месту Долово 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 поплачања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав. Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе (за стамбене објекте). Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих.																														
паркирање на парцели	Код постојећих објеката обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају. Код изградње нових објеката и реконструкције и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума: <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 лежачева (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(ванпарцеле)</td></tr> <tr> <td>основне школе запослених)</td><td>1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10%</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 запослених)</td><td>1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50%</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> За школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе). Препоручена димензија јавних паркинг места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер	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 лежачева (у зависности од кат.)	спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП(ванпарцеле)	основне школе запослених)	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10%	здравство	1ПМ/100м ² БРГП	болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља	социјалне службе запослених)	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50%	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 лежачева (у зависности од кат.)																														
спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца																														
предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП(ванпарцеле)																														
основне школе запослених)	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10%																														
здравство	1ПМ/100м ² БРГП																														
болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља																														
социјалне службе запослених)	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50%																														
складишта и магацини	1пм/4 запослена																														
станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена																														

	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). Паркинг места на парцели (остало земљиште) извести у димензија како то налажу правила струке и пројектовања. 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. Уколико у оквиру објекта 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. У оквиру паркинг простора за јавне и пословне објекте обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити. Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и 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. При реконструкцији објекта, уколико се врши пренамена истог и уводе нове јединице, на парцели је потребно обезбедити неопходан број паркинг места за новонастале јединице, у складу са новом наменом и наведеним нормативима. Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дечје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дечје установе, образовање, административне послове, културу и сл. Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објекта.
прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу	Водоводна мрежа: - Прикључење објекта 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 дистрибутера. - Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. - Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Канализациона мрежа: Прикључење објекта 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 предтретмана 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.

Електроенергетска инфраструктура:

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

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

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

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

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

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

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

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

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

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 ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; KDS мрежа: KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. Телекомуникациона 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. 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 <i>Котларница</i> Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области. <i>Топловод</i> ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте. Гасификација <u>Општи услови за изградњу гасног прикључка</u> Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима: - цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин. 0,5м односно максимум 2,0м - најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м - положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен - почетак прикључка трајно означити натписном плочицом - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев - при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења - укупани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др. - гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње - положај главног запорног цевног затварача се означава - при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу <u>MPC</u> Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће
--	---

	снабдевати природним гасом. МРС, могу бити зидане или монтажне. Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића. Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. <i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i> • Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект 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, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља 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. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. Изградња ГМРС је само у случају да ЈП“СРБИЈАГАС“ у међувремену измени место прикључења гаса и услови га изградњом новог гасовода који би био у надлежности ЈП“ СРБИЈАГАС“ РЈ „Транспорт“
правила и услови за евакуацију 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. 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 оградивање простора намењених одлагању отпада параветном 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%. Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодну и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6х2,5х3,5м 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%. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова. Број потребних контејнера за одлагање отпада се одређује према параметру: На 600m^2 управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л. За пословни простор од $1000\text{--}3000\text{m}^3$, односно за стамбену зграду, за сваких шест станова, потребан је један контејнер од $1,1\text{m}^3$.
ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
посебни услови	Режим заштите непосредног окружења подразумева посебан третман према објектима који су у непосредном окружењу вредних/заштићених појединачних објеката или заштићене зоне, тако да код објеката/површина који су под одређеним степеном заштите а налазе се изван зоне заштићене околине старог градског језгра, посебну пажњу обратити на изградњу на суседним парцелама (у погледу висине, волумена и сличних карактеристика планираног суседног објеката), у том смислу водити рачуна да се не угрози заштићени објекат (сагледљивост, приступ, усклађивање висина и волумена и сл.) и обратити се надлежном Заводу за заштиту споменика за услове и/или мишљење. Запословне /комерцијалне објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да пословни/ комерцијални објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћајну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област.

ЦЕНТРАЛНА ЗОНА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

границе ове зоне дате су у графичком прилогу

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, 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.

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

У зони ужи центар нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница. (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје—ван пијаца); складишта и магацини разних материјала и/или отпада; и сл.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

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.

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.

У приземљу, мезанину (ако постоји) и на првој етажи дозвољене су намене компатибилне становању.

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор на приземљу и првој етажи. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

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, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).

У деловима централне зоне 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 обрачуна 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 величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за становање износи 300м², а најмања ширина грађевинске парцеле износи 10,0м Уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности њеног повећања, дозвољавају се радови на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог—уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, индекс изграђености, спратност и мин. удаљеност од суседних парцела).
положај објеката према површини јавне намене	Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. У овој целини обавезна је изградња објеката на регулационој линији Објекти обавезно постављени на регулационој линија као објекти у непрекинутом низу. Грађевинске линије су оквир за постављање објеката . Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних грађевинским линијама Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине. 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.
положај према границама суседних парцела	За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутим низу – као једнострано узидан на бочну границу парцеле. Растојање објеката од задње границе парцеле је регулисано на следећи начин: ▪ главни објекти се граде у уличном делу парцеле, тако да је самим тим дефинисано њихово удаљење од задње границе парцеле Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене/радне просторије, али не мање од 4,00м - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори. Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин: Главни објекти: ▪ 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 Помоћни објекти: ▪ 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 За помоћне и економске објекте у оквиру ове зоне, важе иста правила (из табеле Б 2.2 Заједничка/општа правила све намене – део табеле - регулација и нивелација са елементима за обележавање - положај према границама суседних парцела) за удаљења од бочних граница парцеле као и за удаљење од задње границе парцеле.
упуштање делова објеката у површине 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 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 оgrade и сл.), како не би дошло до ометања кретања пешака тротоаром. 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 (односи се на простор од прве етаже 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: - конзолни испусти као што су балкони, еркери, надстрешнице, стрехе и сл., максималне дубине до 1,20м и то на висини изнад 3,0м од коте приступног терена, тако да максимално чине 50% 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 оgrade се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор оgrade. - Ови испусти на деловима објекта не смеју угрожавати приватност суседних објекта. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. - Ако се код постојећих објекта (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 у складу са правилницима којима се регулише област Енергетске ефикасности, односно Законима и прописима који регулишу ову област, сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). - У блоковима са концентрацијом централних активности, када је ширина тротоара мања од 3м, препоручује се увлачење излога и формирање колонада или аркада.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости - Из	У овој зони је Из = 75% • Максимално под објектима = 40% • Максимално под поплочаним површинама = 20% • Минимално под зеленим површинама = 25%
највећи дозвољен индекс изграђености - Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности За стамбене породичне објекте П+2+Пк За хотеле П+3
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Општа норма је 25м²/становнику унутар насеља. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Минимални проценат 30% зеленила на парцели. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено

	стање, а уколико се буде градио нови објект (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дато); - за израду пројекта 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; Препорука: паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, 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. 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. 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).
--	--

вериткална регулација

највећа дозвољена спратност и висина објекта	дефинисана је на основу постојећег стања, висине објекта у окружењу и урбанистичких капацитета локације. Постојећа спратност може се мењати: - код објекта који су под одређеним степеном заштите само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе, - код осталих објекта, 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 Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повучене етаж Усклађивање висине постојећих и планираних објекта може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање У случају различитих висина суседних зграда, одређивање висине се ради са оном висином која најбоље повезује различите висине постојећих суседних 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 оријентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објекта је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:	
	Број етажа (оријентационо)	Максимална дозвољена висина (м)
		венац
		слеме
	П	5.0
	П+Пк	6.5
	П+1	8.0
	П+1+Пк/Пс	9.5

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

	<table border="1"> <tr> <td>П+2</td><td>11.0</td><td>13.5</td></tr> <tr> <td>П+2+Пк/Пс</td><td>12.5</td><td>15.0</td></tr> </table> 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. 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.	П+2	11.0	13.5	П+2+Пк/Пс	12.5	15.0	
П+2	11.0	13.5						
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0						
Нивелацион и услови	Кота приземља планираних објеката може бити минимално 0,2м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара. Кота приземља планираних објеката на равном терен 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 укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м) Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.							
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели								
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. Није дозвољена пренамена помоћних објеката у стамбену намену, тј. они морају задржати помоћну намену.							
Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Удаљење главних објеката међу собом (у случају да их има више) је $\frac{1}{2}$ висине вишег објекта али не мање од 4,00м. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објекту, у зони волумена помоћног објекта постоје отвори стамбених и 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.							
посебни услови								
	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.							
Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу	Електроенергетска инфраструктура: 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 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 сву осталу инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. За електроенергетску инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. уз овај додатак							

Б2.4. Становање са компатибилним наменама

Становање у осталом делу насеља. У приземљу стамбеног објекта такође је дозвољена пренамена простора у пословно-трговачко-услугну 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-услугну делатност која неће реметити основну стамбену функцију већ ће побољшати услове живота и неће реметити услове животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, загађење земљишта 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 и приступачно 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).

Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатско и сл. не смеју омети 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 независан 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.

За помоћне и економске објекте у оквиру ове зоне, важе иста правила (из табеле Б 2.2 Заједничка/општа правила све намене – део табеле - регулација и нивелација са елементима за обележавање - положај према границама суседних парцела) за удаљења од бочних граница парцеле као и за удаљење од задње границе парцеле.

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:

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); и сл.

услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0м
-----------------------------------	--

положај објеката 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.

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.

највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	- Максимално под објектима = 40% - Максимално под поплочаним површинама = 30% - Минимално под зеленим површинама = 30%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+2).
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Општа норма је 25м²/становнику унутар насеља. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Минимални проценат 30% зеленила на парцели.. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објект (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дато); - за израду пројекта 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; Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских гаража, 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. 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. 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).
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	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).
Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру	<u>Електроенергетска инфраструктура:</u> Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево: На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објект са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети

рну мрежу	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 одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. За сву осталу инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. За електроенергетску инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. уз овај додатак
------------------	---

Б2.5. Пословање са компатибилним наменама

(Пословна зона А и Пословна зона Б, основна разлика између ове две поделе је у величини парцеле и положају у односу на насеље. Пословна зона А налази се у наставку централне зоне и стамбене, парцеле су мањих димензија, док је Пословна зона Б смештена у ободу насеља, између стамбене и привредне како би ова зона представила блажи прелаз између ове две зоне. Парцеле у овој зони су много већих димензија од парцела у Пословној зони А.) Табела се примењује у обе зоне на исти начин.

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 објеката 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 објеката

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 објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.

Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групаације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

За помоћне и економске објекте у оквиру ове зоне, важе иста правила (из табеле Б 2.2. Заједничка/општа правила све намене – део табеле - регулација и нивелација са елементима за обележавање - положај према границама суседних парцела) за удаљења од бочних граница парцеле као и за удаљење од задње границе парцеле.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.

услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле Пословне зоне А = 300м² Најмања површина грађевинске парцеле Пословне зоне Б = 400м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији Пословне зоне А = 10,0м Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији Пословне зоне Б = 15,0м
-----------------------------------	--

положај објеката 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.

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.

највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле

највећи дозвољен индекс заузетости-Из	• Максимално под објектима = 40% • Максимално под поплочаним површинама = 30% • Минимално под зеленим површинама = 30%
--	--

највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+2).
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели- примењују се заједничка правила за све намене	
Правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Минимални проценат 30% зеленила на парцели.. Првенствена улога ових заштитних појасева је заштита биодиверзитета. Овде спадају ветрозаштитни појасеви по ободу парцела у оквиру радних комплекса у привредној/пословној и комуналној зони. Забрањено је коришћење инвазивних врста. Не смеју се уносити инвазивне врсте (наведене у претходном тексту). У оквиру ових коридора очувати и обнављати дрвенасту вегетацију из изворне фитоценозе (врбе, јасенове, храстове и аутохтоне тополе (без уноса женских јединки због могућих алергијских реакција). Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изрзите заштитне ефекте, под условом да се уклопају својим хабитусом у окружење. У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило дуж границе парцела производних погона, гробља и др.. Овде се могу обављати активности што нису у супротности са заштитом. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине. Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи. На просторима ове зоне дозвољава се формирање путева који имају улогу у противпожарној заштити. Сви остали параметри су из општих правила за све намене.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	За све комплексе у пословној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице.. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м (по могућности од 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 $r=5,0m$. 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.
Паркирање на парцели	За појединачне комплексе пословне зоне (остале кориснике тог простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру границе парцеле комплекса. 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).
Прикључење објеката на комуналну	<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

инфраструктурну мрежу	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 објект 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 сву осталу инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. За електроенергетску инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. уз овај додатак
------------------------------	--

Б2.6. ПРИВРЕДНА ЗОНА са компатибилним наменама

врста и намена објеката у зони	
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.), 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. - 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, фризер, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице, бифеи), рекреативни центри и одмор радника. Обавезно у складу са условима Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи. <u>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</u> 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 објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног 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, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Становање (осим постојећег - стамбени објекти (са и без грађевинске дозволе) који су се затекли у овој зони - остају у затеченом стању. Није дозвољено дограђивање, реконструкција ових објеката, могућа је само санација, т.ј. радови текућег одржавања објеката.) Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.	
правила парцелације, препарцелације и исправке	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.

граница парцела	Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока. <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>
услови за величину парцеле	минимална величина парцеламин 600 м ² минимална ширина парцела 20 м
правила парцелације за интерне саобраћајне површине	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.
<u>положај објекта 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 објекта.	
положај објекта према површини јавне намене	Планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. Растојање грађевинске линије у односу на регулациону линију мин 5,00м
<u>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u>	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимално под објектима = 40% Максимално под поплочаним површинама = 30% Минимално под зеленим површинама = 30%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1+Пк/Пс).
<u>услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели</u>	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објекта	Минимална међусобна удаљеност објекта није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
<u>правила и услови за интервенције на постојећим објектима</u>	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
<u>уређење зелених и слободних површина парцеле</u>	
	Минимални проценат 30% зеленила на парцели. Осим општих правила у овој зони важе још и следеће: 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. 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 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. 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.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке колске приступе парцелама	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 $r=5,0m$. 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.
паркирање на парцели	За појединачне комплексе привредне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела. 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).
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	Прикључење објеката на постојећу или планирану комуналну инфраструктурну мрежу у улицама извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа Услови прикључења на водоводну мрежу Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. - За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. - Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ. - Забрањено је спајање локалних водовода (бунари) са системом градског водовода. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Услови прикључења на канализациону мрежу 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. - Унутар радно пословних комплекса обавезно предвидети предтретман технолошких и атмосферских вода (сепаратори масти, уља и нафтиних деривата) како би испуштена вода задовољила потребан критеријум за испуштање у градску канализацију. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. - Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. - Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. - У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем

	атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити или директно на колектор, или на најближи улични шахт. <i>Услови прикључења на електроенергетску мрежу</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 одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. <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 домаћинстава. 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; <i>KDS мрежа</i> KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; <i>Термоенергетска инфраструктура</i> • 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. Уз ова правила за сву инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2.
--	--

Б2.7. Спортско-рекреативне и зелене површине са компатибилним наменама

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.).

Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.).

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

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 спортско рекреативна (мин. 51%).

Коришћење простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објекта 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	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м ² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0м
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 објекта	
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	- 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%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	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).
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Минимални проценат 30% зеленила на парцели.. <i>Заштитно зеленило</i> Око спортских терена ова врста зеленила мора да буде звучни изолатор, а у сврху заштите стамбених објекта. Сви остали параметри су из поглавља о општим правилима за све намене и из правила за зону пословних објекта.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру мрежу	Електроенергетска инфраструктура 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 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 одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. Телекомуникациона мрежа и објекти Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава. Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских -индустријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; KDS мрежа KDS мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; За сву осталу инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. За електроенергетску инфраструктуру важе правила из тачке Б 2.2. уз овај додаток

Б2.8. Зона зелених површина са компатибилним наменама

Да би озелењавање дало очекиване резултате у будућности нужно је: - Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом; - Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку; - Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно изработом 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.	
<u>Могућости и ограничења начина коришћења простора и објеката</u> 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%). 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.). <u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.	
<u>услови за формирање грађевинске парцеле</u>	
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м² 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>	
највећи дозвољен индекс заузетости-Из	• 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	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности П, или према посебним захтевима за поједине објекте пасивне рекреације.
<u>уређење зелених и слободних површина парцеле</u>	
	Минимални проценат 80% зеленила на парцели.. 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. Остали параметри важе из општих правила за све зоне.

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 овог Плана, престају да важе првила из Урбанистичког плана за насељено место Долово („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, као и смернице из Просторог план града Панчева („Службени лист града Панчева“ бр.22/2012)

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на одговарајућем графичком прилогу.

Локације које се разрађују Планом детаљне регулације: Разрада планом детаљне регулације:

- Део блока 83 и 84 (обележено на графичком прилогу бр 8.)
- У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда Плана детаљне регулације за то подручје.

Локације/пројекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Листа II) на основу Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе за које се може захтевати процена утицаја на животну средину

Разрада урбанистичким пројектом:

- За локације радно-привредне делатности у оквиру пословне намене
- Локације обележене на графичком прилогу бр.8

Рокови за израду планова детаљне регулације

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

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).

Стечене обавезе

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, 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

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

Панчева, ради 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 просторниг 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, изградити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторниг планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.

Ступањем на снагу овог Плана престају да важе сви урбанистички планови који се односе на подручје обухваћено овим планом, а наведени су у Одлуци о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи (Сл. лист општине Панчево број 13/2003).

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

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

**Скупштина града
Панчева**

**Председник
Скупштине града:**

број : II-04-06-16/2015-3

.....

ГРАФИЧКИ ДЕО



**НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЛОВО**

ПРИЛОЗИ



**НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ДОЛОВО**