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

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГЛОГОЊ

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

Број:
Дана:

Обрађивач :

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

Одговорни урбаниста:

Душка Мрвош,
дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1135 09

в.д. Директора:

Маја Витман,
мастер економиста

Панчево, 2016.године

Назив планског документа	**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГЛОГОЊ КОНЦЕПТ ПЛАНА**
Наручилац	**ГРАД ПАНЧЕВО**
Градоначелник	**Саша Павлов**
Носилац израде Плана	***Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове***
Обрађивач Плана	***ЈП "Дирекција" Панчево***
в. д. Директор-а	**Маја Витман**, *мастер економиста*
Број предмета	**51-15/2009**
Одговорни урбаниста	**Душка Мрвош**, *дипл.инж.арх.* *број лиценце: 200 1135 09*
Стручни тим	
архитектура	Душица Черницин, *дипл.инж.арх.* Божо Пејаковић, *маст.инж.арх.*
геодезија	Петар Јованов, *дипл.инж.геод.*
водовод и канализација	Петар Петровић, *дипл.инж.грађ.*
саобраћај	Татјана Вуксан, *дипл.инж.саоб.*
термоенергетика	Бела Каић, *дипл.инж.маш.*
електроенергетика	Оливера Радуловић, *дипл.инж.ел.*
зеленило	Весна Суботић, *дипл.инж.пејз.арх.*
просторно планирање	Вера Марковић, *дипл. пр. планер*
животна средина	Иван Зафировић, *дипл.социолог* *(специјалиста еко менаџмента)*
Становништво	Владимир Вукајловић, *дипл.социолог*
сектор за правне послове	Милан Балчин, *дипл.правник*

Техничка подршка	
водећи техничар	Лепосава Ракита, *техн.арх.*
тим	Гордана Коцић, *техн.арх.* Гордана Пешић, *техн.геод.*
Руководилац Службе за просторно и урбанистичко планариње и пројектовање	**Бела Каић**, *дипл.инж.маш.*
Руководилац Службе за планирање инфраструктуре	**Татјана Вуксан**, *дипл.инж.саобр.*
Заменик руководиоца Сектора за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање	**Оливера Драгаш**, *дипл.инж.арх.*
Руководилац Сектора за урбанистичко и просторно планирање и пројектовање	**Наташа Митрески,** *дипл.инж.арх.*
Помоћник директора за техничке послове и послове урбанизма	**Ђурица Ресановић,** *дипл.грађ.инж.*
в. д. Директор-а	**Маја Витман,** *мастер економиста*

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

Душка Б. Мрвош

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2407967865095

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1135 09

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
14. маја 2009. године

С А Д Р Ж А Ј Е Л А Б О Р А Т А

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д 8

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ 9

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА 10

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА 13

Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена 13

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина 13
Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама 14
Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља 18

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте 19

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене 19
Б1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних намена 23
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене 23
Б1.2.3.1. Правила за јавне намене 23
Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене 25
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене 31
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине 31
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине 36
Б1.2.4.3. Хидротехничка инграструктура 38
Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура 42
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура 50

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола 53

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности 53

Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина 53
Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа 53
Б1.4.1.2. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа 57
Б1.4.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи 57
Б1.4.4. Мере енергетске ефикасности изградње 58
Б1.4.5. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности 59

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 59

Појмовник 59

Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене 62

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене 62
Б2.1.1.1. Верски објекти 62
Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом 63
Б2.1.1.3. Зона социјалног становања – инклузија 64
Б2.1.1.4. Комунална зона 64

Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене 67

Б2.3. Централна зона са компатибилним наменама 78
Б2.4. Становање са компатибилним наменама 84
Б2.5. Пословна зона са компатибилним наменама (Зона А и Зона Б) 86
Б2.6. Привредна зона 89
Б2.7. Спортско-рекреативна зона 92
Б2.8. Зона зелених површина 94

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 95

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

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1) Диспозиција простора у односу на град Р 1:25 000
2) Извод из плана вишег реда 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
7) 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

П Р И Л О З И

- Одлука о изради плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Глогоњ ("Службени лист града Панчева", број 51-15/2009)
- Прикупљени услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГЛОГОЊ**

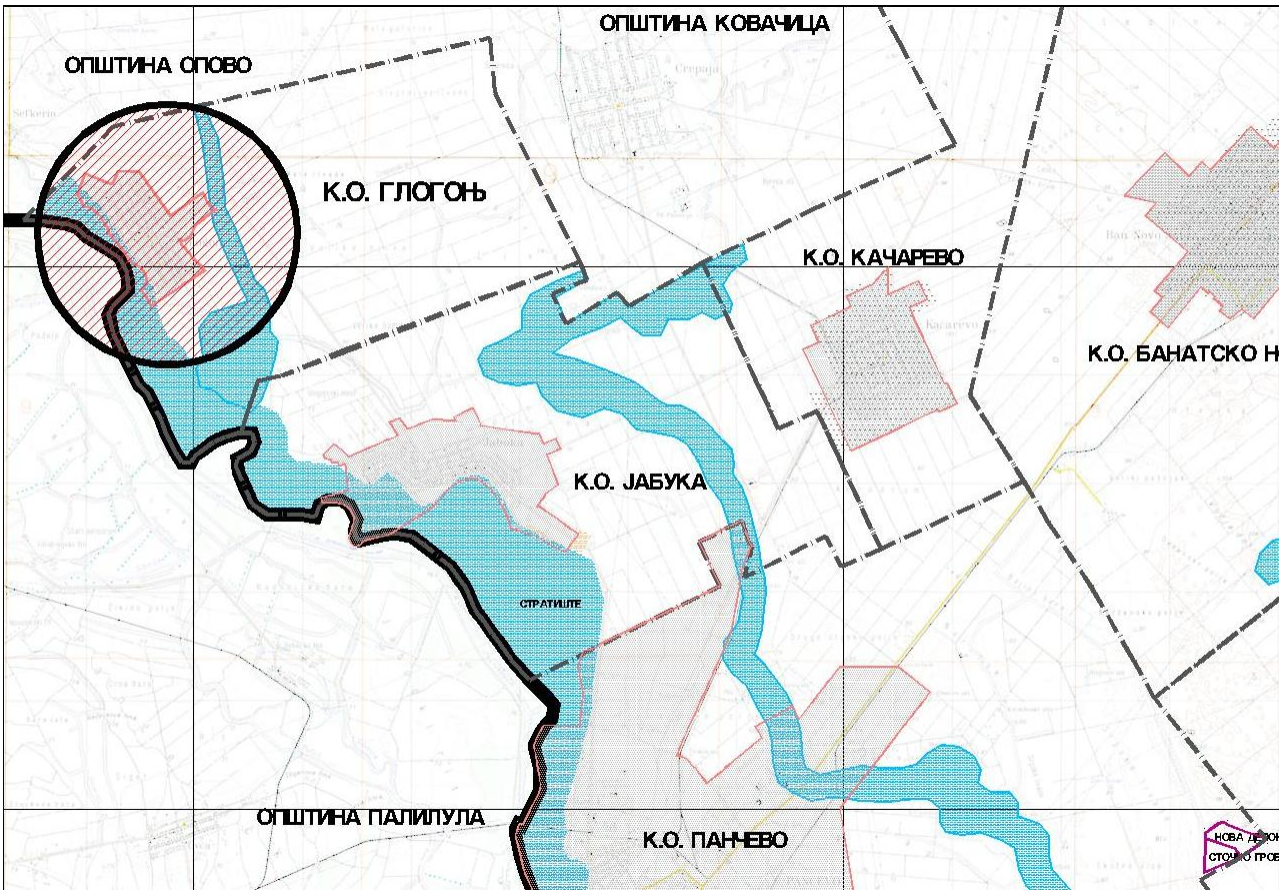
На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС" број 129/07 и 83/14- др. Закон) чланова 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15 - пречишћен текст и 12/16) и Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Глогоњ ("Службени лист града Панчева" број 25/09), Скупштина града Панчева на седници одржаној године донела је:

П Л А Н Г Е Н Е Р А Л Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е

НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГЛОГОЊ

У В О Д

Изради Плана се приступило на онову Одлуке о изради плана генералне регулације насељеног места Глогоњ ("Службени лист града Панчева" број 25/09), у складу са **Законом о планирању и изградњи** ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС, 132/2014 і 145/2014) и **Правилником о садржини, начину и поступку израде планских докумената** ("Сл.гласник РС" бр. 64/2015).
На основу Одлуке о изради Плана бр.II-04-06-25/2009 ("Сл.лист града Панчева " бр.25/2009.) **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 непосредно 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 Глогоњ.

Обухват плана износи око **295 Ха 07 А 69 м^2.**

Повод за израду Плана генералне регулације за насељено место Глогоњ је Одлука о изради плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Глогоњ ("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 Глогоња. 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 Глогоња 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 проблема саобраћаја, нарочито прилаза радним зонама,
- побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите,
- дефинисање правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

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 Глогоњ.

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.64/2015).
- Одлука о изради Плана генералне регулације насељеног места бр.II-04-06-25/2009 ("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 достигнутим 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 повртарских 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 (наричито 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.

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА

Циљ израде Концепта Плана је сагледавање карактеристика, потенцијала и ограничења обухваћеног простора са становишта изградње планираних садржаја, дефинисање концепције уређења и организације простора, његове заштите, као и других питања од значаја за развој насеља.

Примарни задаци Концепта Плана су анализа, евалуација и валоризација простора, анализа и процена условљености и развојних могућности, предлог концепта уређења простора и организације планираних садржаја, прелиминарно дефинисање простора и парцела грађевинског земљишта јавне намене и осталог земљишта потребног за изградњу објеката у планском подручју; процена потребних средстава за уређење и опремање земљишта.

Полазна претпоставка за израду Концепта Плана је усаглашавање са планским решењима из Просторног плана (као плана вишег нивоа), која се односе, пре свега, на концепцију уређења и организацију простора и грађења, тј. правила уређења према планираним наменама и функцијама, као и са посебним условима надлежних предузећа и институција, од значаја за предложена решења у овом Концепту.

Циљ доношења Плана је, да се кроз разраду подручја Глогоњ, изврши дефинисање саобраћајне матрице унутар обухвата плана и простора за градњу, опремање подручја свом потребном инфрасгруктуром, стварање услова за развијање пратећих садржаја основне намене и сл.

План се ради и због преиспитивања нивелационог решења читавог подручја, као и због потребе да се дефинише плански оквир за реализацију садржаја у складу са законском регулативом и релевантном планском, информационом, студијском и техничком документацијом.

На основу анализе и оцене стања обухваћеног простора, али и показатеља студија, анализа, елабората и других докумената који се односе на шире подручје, као и на предметни обухват – могу се валоризовати развојне могућности простора са становишта изградње планираних садржаја.

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 проширена у северозападном, североисточном и југозападном делу насеља, као и до корита реке Тамиш, у складу са планским основом и интетересом становника насеља изнешеним преко представника локалне самоуправе. Проширења се односе на формирање пословне и привредне зоне, уз главну насељску саобраћајницу, што олакшава приступачност и инфраструктурну опремљеност зона.

НАМЕНА	ПОСТОЈЕЋИ ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН	ПЛАНИРАНИ ГРАЂЕВИНСКИ РЕОН
	Површина	Површина
УКУПНО	**227 Ха 58 А 37 м^2**	**295 Ха 07 А 69 м^2**

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

Граница катастарске општине Глогоњ

Катастарска општина Глогоњ налази се на северозападном делу града Панчева и граничи се са севера општином Опово (К.О. Сефкерин), са североистока општином Ковачица (К.О. Црепаја), са југа се граничи са катастарском општином Јабука и са запада општином Палилула (К.О. Овча). Глогоњ је једна од десет катастарских општина града Панчева. Укупна површина града Панчева је 756,29 км² где је планирано да живи 119.812 становника, што даје густину насељености од 158 ст./км². Глогоњ има површину од 42,92 км², а планирано је да живи 2974 становника што даје густину насељености од 69 становника по км².

Граница планираног грађевинског подручија насеља Глогоњ

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

Површина грађевинског земљишта у граници планираног грађевинског подручија насеља Глогоњ дефинисана је тачкама од 1 до 12 и износи 295 Ха 07 А 69 м^2.

Применом урбанистичких норматива заснованих на истраживачким сазнањима и специфичностима Глогоња, 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 Глогоња је 227 Ха 58 А 37 м^2.

Планирана граница грађевинског подручја насељеног места Глогоњ је 295 Ха 07 А 69 м^2, а планирани број становника је 2974, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,099 ха/становнику.

Граница грађевинског рејона насељеног места Глогоњ почиње у тачки број 1 која се налази на на пресеку правца који дефинише граница између катастарских парцела број 1552 и 1554/1 и границе између катастарских парцела број 1595 и 1619 (Тамиш).

Од тачке број 1 граница иде према северу пратећи границу између катастарских парцела број 1554/1 и 1552, сече катастарску парцелу 1516 (пут Глогоњ - Сефкерин), прати границу између катастарских парцела 1480/1 и 1480/2, сече катастарску парцелу 1476 (пут), прати границу између катастарских парцела 1464 и 1465/1 и сече парцелу 1433 (пут) до тачке број 2 која се налази на тромеђи катастарских парцела 1433 (пут), 1391/1 и 1391/2.

У тачки број 2 граница се ломи и скреће ка истоку пратећи северну границу катастарске парцеле 1433 (пут) до тачке број 3 која се налази на тромеђи катастарских парцела 1433 (пут), 1432/9 и 2605/73.

У тачки број 3 граница се ломи и скреће ка северу пратећи источну границу катастарских парцела 1432/9, 1384 и 1329 до тачке број 4 која се налази на пресеку правца који дефинише северна граница катастарске парцеле 5585 и источне границе катастарске парцеле 1329.

У тачки број 4 граница се ломи и скреће на исток пратећи северну границу катастарске парцеле 5585 до тачке број 5 која се налази на прелому границе између катастарских парцела 5585 и 2603/18.

У тачки број 5 граница се ломи и скреће ка југоистоку сече катастарске парцеле 5585 и 2605/74, затим прати границу између катастарских парцела 2603/12 и 2603/21, сече катастарску парцелу 2602/1 (пут), прати границу између катастарских парцела 2601/6 и 2601/22, границу између катастарских парцела 2601/20 и 2601/22, сече катастарску парцелу 5587, прати границу између катстарских парцела 2601/28 и 2601/29, сече катастарску парцелу 2618 (пут), прати границу између катастарских парцела 2585 и 2586, 2574 и 2575, сече катастарску парцелу 2565 (пут), прати границу између катастарских парцела 2550 и 2551/1, 2551/1 и 2543/1, 2543/1 и 2542/4, сече катастарску парцелу 2531 (пут), и прати границу између катастарских парцела 2519 и 2520/1, 2507/2 и 2508 до тачке број 6 која се налази на тромеђи катастарских парцела 2494 (пут), 2507/2 и 2508.

У тачки број 6 граница се ломи и скреће ка североистоку пратећи северозападну ганицу катастарске парцеле 2494 (пут), и сече катастарске парцеле 2621, 2622, 2605/84,85,...94 пратећи правац паралелан северозападној граници катастарске парцеле 2623 (пут Панчево – Глогоњ) на растојању од 170м до тачке број 7 која се налази на пресеку тог правца и југозападне границе катастарске парцеле 5582.

У тачки број 7 граница се ломи и скреће ка југоистоку пратећи југозападну границу катастарске парцеле 5582 до тачке број 8 која се налази на пресеку те границе и правца паралелног југоисточној граници катастарске парцеле 2623 (пут Панчево – Глогоњ) на растојању од 200м.

У тачки број 8 граница се ломи и скреће ка југозападу пратећи правац паралелан југоисточној граници катастарске парцеле 2623 (пут Панчево – Глогоњ) на растојању од 200м до тачке број 9 која се налази на пресеку тог правца са северном границом катастарске парцеле број 400.

У тачки број 9 граница се ломи и скреће на југоисток пратећи границу катастарске парцеле број 400 до њеног пресека са границом планиране јавне саобраћајнице, затим наставља да прати границу планиране јавне саобраћајнице до њеног пресека са границом између катастарских парцела 14 и 2123, одатле прати југозападну границу катастарске парецеле 2123 до тачке број 10 која се налази на тромеђи катастарских парцела 1, 2123 и 2465.

У тачки број 10 граница се ломи и скреће ка југозападу пратећи границу између катастарских парцела 1 и 2465, 2 и 2465, сече катастарску парцелу 2444 (пут), прати северозападну границу катастарских парцела 2425 и 2423, сече катастарску парцелу 2406 (пут), прати северозападну границу катастарске парцеле 2387, сече катастарску парцелу 2383 (пут), прати северозападну границу катастарских парцела 2379 и 2270, сече катастарску парцелу 2264 (пут), прати границу између катастарских парцела 2250 и 2251/1 и сече катастарску парцелу 2206 (пут) до тачке број 11 која се налази на тромеђи катастарских парцела 2206 (пут), 2184 и 2185.

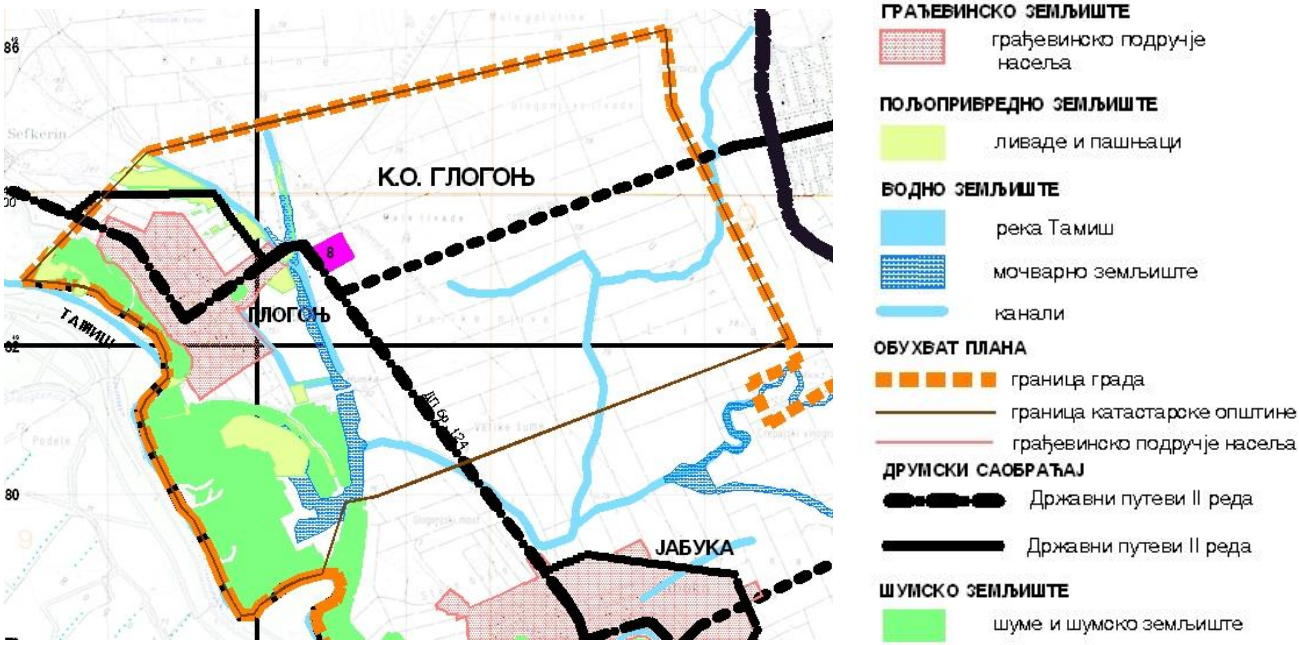
У тачки број 11 граница се ломи и скреће ка северозападу пратећи границу катастарских парцела 2206 (пут), 238, 239/1, 239/2, 248, 241, 1639 (Тамиш), 1623 (Тамиш) и 1619 (Тамиш) до тачке број 1.

Постојећа површина грађевинског подручија Глогоња је 227,58 ха.
Планирана површина грађевинског подручја насељеног места Глогоњ износи 295,07ха а планирани број становника је 2974 тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи скоро 0,10ха/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 документа 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 подручија насеља Глогоњ дефинисана је тачкама од 1 до 11 и износи 295 Ха 07 А 69 м^2

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



Применом урбанистичких норматива заснованих на истраживачким сазнањима и специфичностима Глогоња, 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.

<u>Мере за активирање руралних насеља на територији Града Панчева</u>

- 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 индентитета 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 инвенстирање, 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 пољопривредих 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 – П Л А Н С К И Д Е О

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Постојећа површина грађевинског подручја Глогоња је 227 Ха 58 А 37 м^2. Планирана граница грађевинског подручја насељеног места Глогоњ је 295 Ха 07 А 69 м^2, а планирани број становника је 2974, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,099 ха/становнику.

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

Територија у оквиру грађевинског подручја насељеног места Глогоњ је, концептом разраде, подељена на просторно-функционалне 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 Глогоња је 227 Ха 58 А 37 м^2. Планирана граница грађевинског подручја насељеног места Глогоњ је 295 Ха 07 А 69 м^2, а планирани број становника је 2974, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,099 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 површне (тргови, паркови, блоковске површине и сл.) имају посебну социо-културну вредност у сваком урбаном простору. Концепцијом уређења задржане су све постојеће јавне површине а циљ плана је да се оне архитектонско-грађевински доврше и уобличе, примерено свом значају, како би постале што приступачније свим категоријама становништва и унапредиле 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 неизграђене површне којих у Глогоњу 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. Једина интервенција која се планира је увођење бициклистичко – 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 Глогоњ (Септембар 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 Глогоњ.

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

Посебну проблематику чине блокови породичног становања са парцелама велике дубине 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 објекат у унутрашњости парцеле не поштујући основни концепт изградње објеката 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 објеката код којих технологија/процес рада може негативно да утиче на стање животне средине (буком, загађењем воде, ваздуха, тла и сл.) или су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне.

У централном делу насеља налазе се углавном све јавне установе, друштвене и културне институције: три цркве, пошта, месна заједница, банка, дом културе са биоскопском салом, трговински објекти, занатске радње, здравствена станица, апотека и угоститељски објекти. Ту је и Основна школа " 4. октобар" са теренима за мали фудбал – рукомет и одбојку. 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. 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.

Глогоњ 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 Глогоњ одувек био. 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 јужније, груписано у неколико улица, углавном живе Румуни. Ту се налази и Румунска православна црква. 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 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.

С обзиром да се Глогоњ 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 Глогоњу се још није изгубио обичај седења испред кућа и дружења комшија. У ту сврху на улици, уз тротоар од опеке или неки новији од бетона, постављене су једноставно обрађене дрвене клупе.

- ***Блокови***

Блокови у Глогоњу су правилни правоугаоници и представљају затворене урбане целине. На ободним странама блока налазе се објекти док су у унутрашњости баште.

- ***Трг***

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

У војвођанским насељима трг представља центар друштвеног живота, главно место окупљања, дружења и размене информација. У Глогоњу не постоји трг као засебна просторна целина. Постоји мања уређена површина, са зеленилом, стазама и клупама у главној улици.

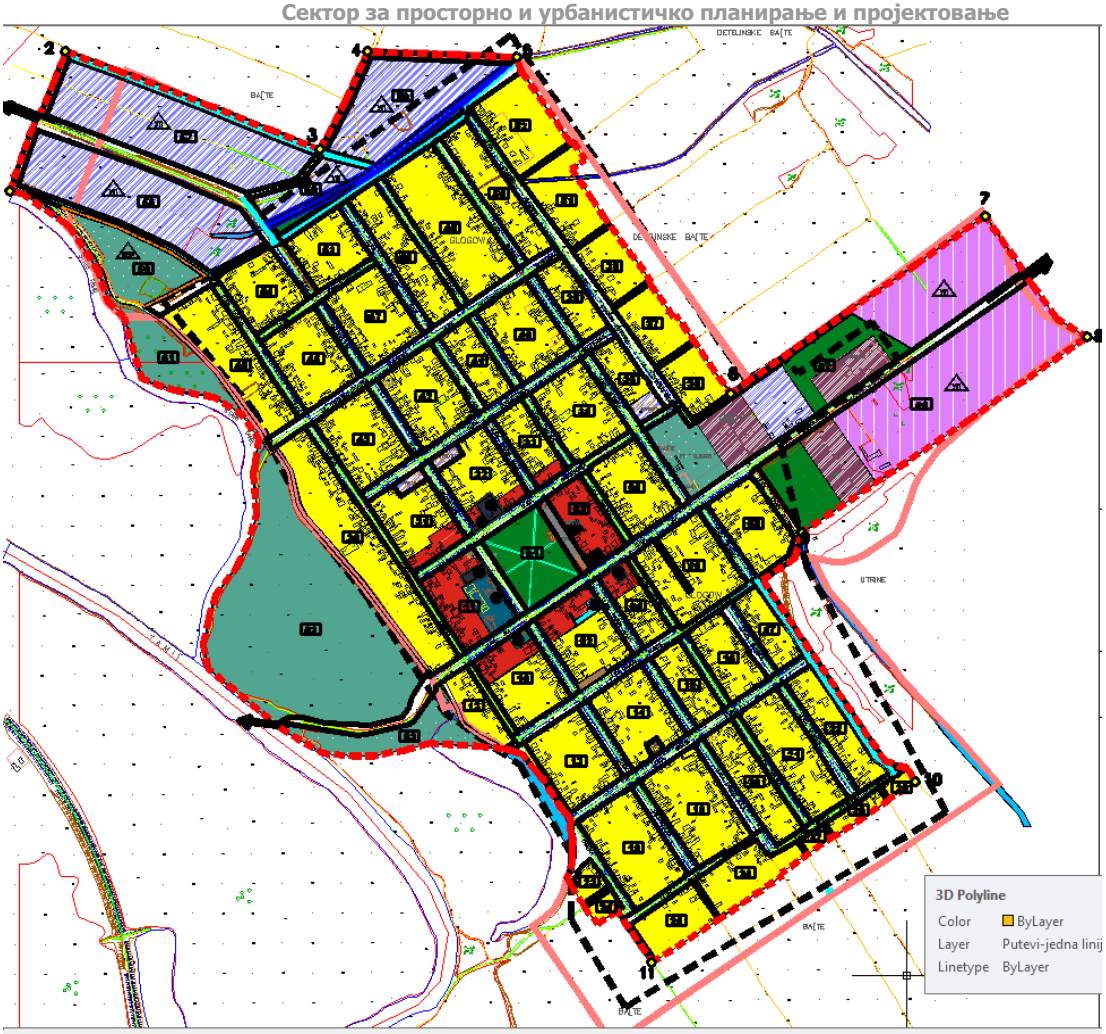
Парцеле су правоугаоног облика ужом страном окренуте ка улици, приближно исте величине. Парцеле стамбене зоне су подељене на три функционално засебна дела:
1 - стамбени део, окренут ка улици
2 - економско двориште, у средини
3 - башта

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, која га одваја од економског дворишта, а кроз који постоји пролаз са двокрилном капијом.

- Приликом формирања насеља строго је поштован принцип изградње стамбених објеката на рагулационој 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 израдом новог УП требало спречити.



ЛЕГЕНДА

планирана граница грађевинског реона

граница постојећег грађевинског реона

граница грађевинског реона из Просторног плана града Панчева

1 - 11 тачке границе планираног грађевинског реона

Месна заједница
ЈКП"Глогоњ"
Католичка црква
Православна црква
Пошта
Дом културе
Здравствена станица
Основна школа
Ватрогасни дом

01 - 63 број блока

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

- централна зона
- стамбена зона
- пословна зона
- привредна зона
- зона осталих намена

ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- канали
- саобраћајне површине
- пешачка зона
- спортско - рекреативна зона
- зона зелених површина
- култура
- образовање
- здравство
- јаве фунакције и службе
- социјално становање
- комунална зона

УП локације за које ће се радити Урбанистички пројекат

ПДР локације за које ће се радити План детаљне регулације

Централна зона

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 оквиру централне зоне је образовни комплекс у ком се налази предшколска установа, основна школа и одговарајући спортски терени и игралишта, који се овим планом задржавају. Уколико постојећи капацитети у наредном периоду не задовољавају, тако да се укаже потреба за новим површинама, потребно је омогућити проширење у оквиру дозвољених стандарда дефинисаних за ову намену површина. Потребно је радити на побољшању квалитета постојећих објеката и садржаја и њиховом употпуњавању новим активностима. У оквиру овог комплекса нису дозвољене било какве друге намене, осим оних које су у непосредној функцији школе и предшколске установе.
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.

Стамбена зона

Овде је становање преовлађујућа намена 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 оствари пословање и обезбеде себи (члановима породице или другим запосленим особама) радно место и останак у насељу, као трајној перспективи.

Посебна намена – верски објекти

Тренутно не постоје захтеви за изградњу нових верских објеката али, у случају потребе, они се могу градити јер су компатибилни становању и пословању.

Пословна зона

Пословање као преовлађујућа намена подразумева могућност постојања и компатибилних намена (становање, култура, образовање, здравство, спорт, рекреација у истом простору.

Привредна зона

Привредна зона се простире уз улазно-излазну саобраћајницу ка Панчеву. Један део ове зоне је већ изграђен као привредна делатност, тако да се постојећа делатност проширује.
Овим ће се омогућити развој насеља формирањем привредног центра који ће дати нова радна места и искористити капацитете пољопривреде.
Компатибилне намене су пословање, комуналне зоне, зеленило. Становање у овој зони није дозвољено.

<u>Предлог површина јавне намене са регулацијом</u>

Зона социјалног становања – (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

Предлог површина јавне немене са регулацијом

Комунална зона

Насеље има три гробља: православно, румунско, католичко (меморијални центар) која су једно поред другог, и посебно православно.
Потребе су такве да је постојећа локације гробља остају у садашњим границама.
На гробљима је дозвољено само употпуњавање постојеће намене потребном опремом и садржајима који су строго у функцији самог гробља.

Спортско – рекреативни садржаји

Спортско-рекреативна зона обухвата простор постојећих спортских садржаја. Може се употпунити потребном опремом, трибинама, објектима пратећих садржја (свлачионице, санитарни блок, клупске просторије и сл.) зеленилом и сл.

Зелене површине

На просторима зелених површина могу се налазити дечја игралишта, спортски терени и сродни садржаји. Такође, у одређеном делу зелених површина, могу се остварити угоститељски садржаји који ће допринети употпуњавању понуде ових простора. Компатибилна делатност са зеленилом (централним парком) је комунална делатност (водовод).

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

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

Т1-Табела биланса површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	**Јавна намена**	**111 14 25**	**37.73%**
1	Саобраћајнице	57 66 89	19.58%
2	Јавне функције и службе	0 51 89	0.18%
3	Култура	0 19 70	0.07%
4	Спорт и рекреација	33 64 93	11.42%
5	Зоне зелених површина	9 01 47	3.06%
6	Комуналне зоне и објекти	5 63 98	1.91%
7	Образовање	1 14 62	0.39%
8	Здравство	0 17 78	0.06%
9	Социјално становање	0 14 76	0.05%
10	Насипи	1 94 59	0.66%
11	Водне површине	1 03 64	0.35%
II	**Остала намена**	**183 40 54**	**62.27%**
1	Централна	7 88 24	2.68%
2	Стамбена зона са компатибилним наменама	127 77 27	43.38%
3	Пословна зона са компатибилним наменама	28 58 56	9.70%
4	Привредна зона са компатибилним наменама	18 85 49	6.40%
5	Верски објекти	0 30 98	0.11%
	Укупна површина грађевинског земљишта	***294 54 79***	***100.00%***

Б.1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

Б.1.2.1. Локације и 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. Јавно зеленило - парковске површине;
5. Комуналне зоне и објекти;
6. Образовање (основна школа);
7. Здравство (здравствена станица);
8. Водне површине (канали).

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	**Јавна намена**	**111 14 25**	**37,73%**
1	Саобраћајнице	57 66 89	19,58%
2	Јавне функције и службе	0 51 89	0,18%
3	Култура	0 19 70	0,07%
4	Спорт и рекреација	33 64 93	11,42%
5	Зоне зелених површина	9 01 47	3,06%
6	Комуналне зоне и објекти	5 63 98	1,91%
7	Образовање	1 14 62	0,39%
8	Здравство	0 17 78	0,06%
9	Социјално становање	0 14 76	0,05%
10	Насипи	1 94 59	0,66%
11	Водне површине	1 03 64	0,35%
II	**Остала намена**	**183 40 54**	**62,27%**
	Укупна површина грађевинског земљишта	***294 54 79***	***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. Банатски Брестовац:

- Од 1 до 68 саобраћајнице.
- Од ЈФ1 до ЈФ4 – јавне функције и службе
- К1 - култура
- Од СР1 до СР4 – спорт и рекреација
- Од ЗЗ1 до ЗЗ5 – зоне зелених површина
- Од КЗ1 до КЗ3 – комуналне зоне
- О1 – образовање
- З1 – здравство

- СС1 – социјално становање
- Од Н1 до Н2 – насипи
- В1 – водне површине (канали)

Карта број 7 – План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало у себи садржи план парцелације грађевинских парцела јавне намене на основу којег, сходно члану 67 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, 98/2013-УС, 132/2014 и 145/2014) орган надлежан за послове државног премера и катастра доноси решење о формирању катастарских парцела. На основу тог плана парцелације формирају се следеће грађевинске парцеле јавне намене:

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м^2
1	Планирана саобраћајница	1552	0 21 93
2	Планирана саобраћајница	1476, 1480/2, 1464	0 23 06
3	Планирана саобраћајница	1433, 2605/73, 1434-1440, 1442/1,2, 1443/1,2, 1444-1448, 1450-1453, 1455, 1456/1,2, 1457, 1458/1,2, 1461-1464	1 24 30
4	Планирана саобраћајница	1516, 2605/73	0 32 41
5	Ослобођења	1516-1518	2 64 26
6	Планирана саобраћајница	1200, 1518, 1510, 1596, 1595, 1597, 1604/2, 1599-1601, 1608, 1609, 1611, 1612	0 84 24
7	Утринска	1200, 1518	0 56 97
8	Утринска	1200, 1518	0 21 68
9	Утринска	1226, 2605/74, 5586	1 58 79
10	Планирана саобраћајница	5585, 2605/73	0 53 46
11	Планирана саобраћајница	2605/73	0 41 40
12	Четвртог Октобра	1328, 2604, 2618, 1015, 1016, 2578, 2565, 2545, 844, 670, 669, 2513, 2531, 667, 2467, 2494	2 88 35
13	Планирана саобраћајница	2602	0 09 40
14	Млинска	1309	0 97 24
15	Школска	1272	0 87 31
16	Првог Маја	1229, 2605/74	1 10 27
17	Партизанска	1181	0 72 73
18	Ослобођења	1213, 1226, 1200	0 51 02
19	Тамишка	1112	0 96 31
20	Ослобођења	1158	2 19 53
21	Двадесетдеветог Новембра	1017	0 61 87
22	Планирана саобраћајница	2618	2 58 51
23	Планирана саобраћајница	2565	0 08 35
24	Млинска	1000	0 08 55
25	Школска	960	0 60 83
26	Првог Маја	934	0 54 63
27	Ослобођења	888	0 63 01
28	Тамишка	845, 843, 844	0 61 46
29	Пролетерска	844	1 40 55
30	Планирана саобраћајница	2531	2 19 53
31	Планирана саобраћајница	2494, 2469, 2470, 2472	0 09 22
32	Млинска	688, 667	0 47 02
33	Школска	735	1 29 04
34	Првог Маја	760	0 54 19
35	Ослобођења	799	0 61 65
36	Београдска	668	0 61 06
37	Школска	629	0 42 66
38	Београдска	667	0 19 93
39	Ослобођења	607	0 55 57

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м^2
40	Југословенске Народне Армије	1069, 577, 578, 579, 2466, 2623	6 17 43
41	Четвртог Октобра	2123, 402, 400	0 54 51
42	Млинска	428	0 63 81
43	Југословенске Народне Армије	445, 446, 447	0 14 24
44	Школска	460	0 41 54
45	Првог Маја	482	0 62 56
46	Ослобођења	523	0 60 77
47	Тамишка	562	0 35 47
48	Осмог Марта	503	2 03 83
49	Планирана саобраћајница	399, 400, 2123, 14, 249	1 10 84
50	Млинска	388	0 67 40
51	Школска	358	0 47 94
52	Првог Маја	332	0 63 58
53	Ослобођења	296	0 60 69
54	Тамишка	250	0 32 71
55	Бориса Кидрича	249	2 11 89
56	Млинска	42	0 95 84
57	Школска	90	0 76 70
58	Првог Маја	154	0 84 73
59	Ослобођења	181	0 77 68
60	Тамишка	248	0 97 01
61	Планирана саобраћајница	248	0 08 05
62	Жарка Зрењанина	2206, 14	1 60 28
63	Планирана саобраћајница	2444	0 03 02
64	Планирана саобраћајница	2406	0 02 76
65	Планирана саобраћајница	2383	0 02 63
66	Планирана саобраћајница	2264	0 08 21
67	Планирана саобраћајница	2206	0 08 98
68	Пешачка зона	611	0 59 50
		Укупна површина	***57 66 89***

Јавне функције и службе

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈФ1		795	0 23 30
ЈФ2	Месна заједница	794	0 06 08
ЈФ3	Ватрогасни дом	599/5	0 15 34
ЈФ4	Пошта	479	0 07 17
		Укупна површина	***0 51 89***

Култура

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К1	Дом културе	488	0 19 70
		Укупна површина	***0 19 70***

Спорт и рекреација

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СР1	Спортско-рекреативна зона		3 44 37
СР2	Спортско-рекреативна зона		24 59 62
СР3	Спортско-рекреативна зона		3 20 10
СР4	Фудбалско игралиште		2 40 84
		Укупна површина	***33 64 93***

Зоне зелених површина

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
З31	Зона зелених површина	1226, 1516, 2605/74	0 33 38
З32	Зона зелених површина	2605/74	0 18 43
З33	Парк	608, 609, 610	3 51 08
З34	Зона зелених површина	2475, 2480-2493	2 48 64
З35	Зона зелених површина	2122, 2123	2 49 94
		Укупна површина	***9 01 47***

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К31	Гробље	2468-2470, 2474	2 02 38
К32	Комунална зона	2122, 2123	1 99 94
К33	Гробље	2476-2479	1 61 66
		Укупна површина	***5 63 98***

Образовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
О1	Основна школа	602-606	1 14 62
		Укупна површина	***1 14 62***

Здравство

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
З1	Здравствена станица	524, 525	0 17 78
		Укупна површина	***0 17 78***

Социјално становање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СС1	Социјално становање	504, 505	0 14 76
		Укупна површина	***0 14 76***

Насипи

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
Н1	Насип	1597, 1604/2, 1071, 1070, 1020, 1068	1 71 67
Н2	Насип	565, 566, 570, 577	0 22 92
		Укупна површина	***1 94 59***

Водене површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
В1	Канал	5586	1 03 64
		Укупна површина	***1 03 64***

Напомена: *због лошег квалитета геодетских подлога добијених од стране надлежног органа за послове државног премера и катастра могуће је да катастарске парцеле наведене у претходним табелама не одговарају стварном стању на терену.*

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних намена

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

Табела: Компатибилност намена

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

Објашњење напомена назначених у табели:

1. У оквиру спортских комплекса могу се наћи јавни/пословни/комерцијални садржаји, како је то дефинисано табелом за спортско-рекреативне и зелене површине.
2. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те повшине и њену еколошку равнотежу.
3. У оквиру зелених површина може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, дечја игралишта.
4. Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.
5. У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено (једна стамбена јединица), које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.
6. 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).
7. 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

<u>Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:</u>

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

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 делатностиили установе и институције надлежне за предметну област, а овим планом дефинисана су општа правила грађења и уређења и то у табели **Општа правила за све зоне и намене**, као и у табели **Правила за јавне намене** и важе за намене наведене под тачкама 1-6. За остале наведене намене (тачке 7-10) важе правила наведена за сваку од њих појединачно и у оквиру осталих табела.
Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа друштвеног стандарда.
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 ОБЈЕКАТА У ЗОНИ Објекти из ове групације могу се налазити у оквиру свих зона/намена.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене, осим у складу са табелом компатибилности. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање. На парцелама које су планиране за изградњу објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
Услови за величину парцеле	**Најмања површина грађевинске парцеле = 300м²** **Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =10,0м** За постојеће парцеле јавне намене, чија је површина и ширина мања од планом дефинисане, дозвољавају се сви радови до искоришћења максималних урбанистичких параметара у складу са врстом објеката јавне намене, потребама и могућностима на локацији.
Правила пре/парцелације за заједничке блоковске површине	Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.

Регулација и нивелација са елементима за обележавање	За објекте јавне намене, цела парцела представља зону градње уз поштовање удаљења наведених у табели *Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене*.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	У складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објекат, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
Највећи дозвољен индекс изграђености - Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјацета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, препоручује се да се не поставља ограда, како би објекат био део самог простора и приступачнији посетиоцима. Уколико је потребно поставити ограду, важе правила дефинисана у табели: *Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене*, или се примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.

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

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

- **Комунални објекти и површине**

Комуналне површине и објекти су комплекси потребни за рад система комуналних услуга и неопходни су за функционисање насеља. 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 гробља, продаја погребне опреме
- **Група Г**: објекти ТС, филтер станице и остали објекти инфраструктуре,
- **Група Д** (депоније): дивља 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 има само отворени део у којем се продаја врши на тезгама. 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 мултифункционалне пешачке зоне. Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, до испуњења параметара дефинисаних овим планом.

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

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

Параметри:

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

максимална висина наткривања отвореног простора са тезгама = максималној висини венца/слемена која је дозвољена за објекте стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце (за пијачне локације у отвореним блоковима, ова висина је максимално једнака висини венца/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 овкиру 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-изолацини појас уз унутрашњу страну 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 комплека 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
Насеље 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 циркулациј 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, амбалже, гума, флуоресцентних цеви које садрже живу, отпад контаминиран дуготрајним органиским загађујућим материјама/POPS отпад,

медицински, грађевински, пољопривредни, животињски отпад и сл.), уз поштовање свих мера заштите и безбедног третирања овог отпада.Неопасни и инертни делови ових врста отпада који се не могу рециклирати или даље поново користити, може се третирати као комунални отпад, аопасни садржаји се морају третирати на посебан начин у складу са домаћом и регулативом коју прописује ЕУ за сваку врсту отпада.

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

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

У складу са савременим 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.

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

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

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

- **Објекти и површине управе и администрације**

То су центар месне заједнице/управа насеља, дом културе, 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 планирење 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 акцедентних ситуација.

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

Дозвољени садржаји на парцелама/комплексима ове намене су:

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

Објекат Ватрогасног дома организовати тако да се у приземљу налази гаража за ватрогасна возила, радионице за сервисирање возила, магацини ватрогасне опреме, сервис ПП апарата, гардеробе и

санитарни чвор. На спрату планирати просторије за боравак и одмор ватрогасаца, учионице, канцеларије, центар везе, кухињу и санитарни блок. У подрумској етажи могу се налазити потребне додатне техничке просторије и магацини.

- **Објекти и површине здравства**

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

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

Предшколске установе

Дечје установе су објекти намењени организованом 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 постоји објекат дечје установе (јавног типа) али постоји и простор у којем се може изградити (реконструисати) простор за предшколску установу, 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 солидном 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 усклађивање 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 Глогоњ, објекат из ове групације постоји са нелогичним садржајем, 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 маскималне висине 200цм која може имати зидани парапетни део максималне висине 100цм. У делу комплекса у којем се налазе спортски терени, максимална висина ограде може бити 300цм, односно у складу са прописима за одређену врсту спортске активности. Транспарентна ограда се може радити и у комбинацији са живом оградом, уз поштовање већ наведених услова. Пешачке и колске капије треба да буду усклађене са општим изгледом ограде и обавезно је њихово отварање ка унутрашњости парцеле.

На обухваћеном подручју постоји један велики фудбалски 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**

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, дечји радови, народна кухиња и сл.) и др. садржаји од општег интереса.
ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА
Трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница и друге некомпатибилне намене.

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

Б.1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу. 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 Глогоња, егзистирају:

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

У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су и колско-пешачке саобраћајнице, колски приступи и др.

Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације насељеног места Глогоњ, налази се на коти око 75,0 метара надморске висине на контакту алувијалне равни реке Тамиш и банатске лесне терасе. Простор уз леву обалу Тамиша је на надморској висини од 73,0м, а банатска лесна тераса заузима највећи део Глогоња са надморском висином 75,0-79,0м надморске висине. Граничи се са атарима насеља: Сефкерин, Црепаја, Јабука и подручјем града

Београда. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

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

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

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

- изградња савремених коловозних конструкција у постојећим и планираним улицама,
- реконструкција и проширење коловоза улице ЈНА од улице Ослобођења и њено вођење до спортско-рекреативне зоне и планираног моста на реци Тамиш,
- изградња моста на реци Тамиш и повезивање Глогоња са београдском територијом,
- изградња пешачких и бициклистичких стаза и успостављање њиховог континуитета,
- изградња паркинг простора у уличним профилима, првенствено у централној зони,
- изградња аутобуских ниша где то просторне могућности дозвољавају, по потреби, дислоцирање постојећих аутобуских стајалишта и евентуална изградња нових аутобуских стајалишта,
- изградња станице за снабдевање горивом и сл.

- **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.

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

Постојећи и планирани путеви сврстани су у следеће категорије:
- главне насељске саобраћајнице (ул. ЈНА и њен природни продужетак до реке као и ул. Ослобођења)
- сабирне и стамбене саобраћајнице,
- зонске саобраћајнице и
- колско-пешачке саобраћајнице (мањих регулационих ширина).

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

У главним насељским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај, аутобуске нише, паркинг простори. У сабирним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај и бициклистичке стазе у складу са конкретним условима и потребама на терену. У стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај, изузетно,бициклистичке стазе. Зонске саобраћајнице у оквиру својих регулационих ширина од саобраћајних елемената имају коловозе и пешачке, по потреби пешачко-бициклистичке стазе, по могућности обостране.

- **Јавни градски саобраћај**

Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета или продужењем линија као и увођењем нових линија (кроз насеље) исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

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, буке 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 Глогоњ углавном задовољавајућих регулационих ширина, са изграђеним коловозним засторима али недовољних ширина, са пешачким стазама које нису у континуитету изграђене и са не изграђеним бициклистичким стазама.

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

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

- коловоз од 7,0м (може фазно од 6,0м), пешачке и бициклистичке или удвојене пешачко – бициклистичке стазе по могућности обостране, аутобуске нише, места за стационарни саобраћај (по могућности паркиралишта издиференцирати као засебну саобраћајну површину како се не би реметила динамика и безбедност саобраћаја).

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГР-а Глогоњ су углавном са изграђеним коловозима (али недовољних ширина), пешачким стазама (нису изграђене у континуитету) док бициклистичке стазе нису 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; бицилистичке 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.

- У колско – пешачким саобраћајницама, предвидети коловоз до 5,0м ширине (не мање од 3,0м) и ако просторне могућности (регулационе ширине) дозвољавају тротоар са мин. једне стране.

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.

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

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

Услови за планиране саобраћајне површине

Планиране саобраћајнице у оквиру грађевинског реона насеља Глогоњ налазе се са северо-западне и југо-западне стране насеља и исте су планиране као саобраћајнице вишег ранга. У северо-западном делу су зонске саобраћајнице које су у функцији пословне зоне која је планирана на датом простору. У југо-западном делу је главна насељска саобраћајница – продужетак улице ЈНА која је планирана као повезна преко моста на Тамишу са београдском територијом.

- Зонске саобраћајнице у оквиру својих регулационих ширина од саобраћајних елемената имају коловозе ширине 6,0-7,0м и пешачке, по потреби пешачко-бициклистичке стазе (ширине до 3,0м), по могућности обостране.

Колско - пешачке саобраћајнице имаће коловоз до 5,0м (не мање од 3,0м) и ако просторне могућности (регулационе ширине) дозвољавају тротоар са мин. једне стране. Предвиђене саобраћајне површине могуће је представити као јединствену (универзалну) саобраћајну површину (без или са упуштеним ивичњацима).

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

Уз трасе насељских саобраћајница, могу је градити пратеће садржаје јавних путева у складу су условима прописаним важећим Законима и условима управљача пута.

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

Јавне саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим Законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

У попречним профилима саобраћајница третираног ПГР-а насеља Глогоњ 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.

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

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

Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и 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 и инвалидних лица.

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

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

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

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

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

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

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

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

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

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

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

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

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

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

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

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банкине се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Изузетно, краће деонице са малим ширинама коловоза (од 3,0м) 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 бити 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 Законима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката.

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

Јавно зеленило у регулацији улица

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

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

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

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

Јавне парковске површине

Парк треба да задовољи потребе за одмор, игру деце и рекреацију одраслих. Концепт хортикултурног уређења парка обухвата декоративну обраду на делу парка за одмор, пејзажно уређење адекватно за простор дечије игре и рекреације. Ове површине је потребно озеленити декоративном, неинвазивном, листопадном и четинарском вегетацијом. Предвидети декоративне врсте лишћара, четинара и шибља, прилагођене на постојеће педолошке услове, као и на очекивани ниво одржавања парка. Травњаци треба да буду отпорни на гажење у делу за рекреацију и дечије игре. Ободни делови парка треба да су обрађени низовима шибља или живицом. Парковска површина у Глогоњу захтева обнављање постојећег урбаног мобилијара и вегетативних садница, мањи захвати у циљу реконструкције постојећих справа на дечијем игралишту и стази за рекреацију

унутар јавне зелене површине парковског карактера. Још је потребно поплочавање централне пешачке променаде, постављање јавног санитарног чвора, постављање чесме, постављање клупа за седење са надстрешницом, постављање фигура од зеленила – „топиара", обнављање травњака и формирање цветних површина са сезонским цвећем, евентуално и изградња шаха на отвореном и сл.

Друге јавне зелене површине

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. 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 затравнити квалитетном смешом трава.
У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.
Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Тргови

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

Зеленило јавних објеката

У ову групу спадају зеленило здравствене установе, предшколске установе и школе. Зелена површина око амбуланте треба да садржи зелени заштитни појас и одговарајуће зеленило и при томе пажљиво бирати биљне врсте.
Зеленило око јавних објеката одржавати на адекватном нивоу. Ове површине је потребно озеленити декоративном неинвазивном листопадном и четинарском вегетацијом.
Карактер оваквих зелених површина проистиче углавном из њиховог положаја и улоге – употпуњавање архитектуре јавног објекта и истицање његовог значаја и монументалности. Најчешће се ради о зеленилу које не служи јавном коришћењу у уобичајеном смислу , али естетски ефекат оваквог зеленила је несумњив, чак и онда када нема могућности да се у њега зађе. Стога ове површине представљају украс појединих делова града, а неретко имају и већи значај у укупном систему градског зеленила чинећи јединствену целину са уличним дрворедима и парковским површинама.

И када се се ради о сасвим малој зеленој површини, њена улога је наглашавање улаза у објекат и истицање његове архитектуре. Користе се декоративне врсте дрвећа, жбуња и цвећа, које треба поставити тако да се међусобно не заклањају. Најниже биљке саде се поред саме улице, најближе пролазницима, а високе биљке (дрвеће) уз саму зграду, односно дуж главне стазе која води до улаза. Треба водити рачуна да крошње у потпуности не заклоне фасаду објекта и тиме му не одузму на значају. Безбедносни фактор такође утиче на распоред и врсте биљака па у највећем броју случајева дрвеће није у непосредној близини објекта. Травњак чини основну компоненту озелењавања око јавних објеката. Он може да наглашава значај институције, доминира зеленом површином чак и на минималној парцели.

Приликом озелењавања оваквих површина треба обратити пажњу на врсте биљака које ће бити употребљене. Користе се врсте необичних облика стабла или круне, са декоративном лисном масом или врсте цвећа јаких боја ради акцентовања објекта. Поред своје декоративности, врсте морају да су отпорне на негативан утицај саобраћаја из тангетних саобраћајница. Дозвољено је и постављање жардињера, декоративно поплочавање, употреба декоративног мобилијара.

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 и изградња нових отворених канала који су у обухвату плана.

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Глогоњ припадају „истој висинској зони" када је у питању водовод као систем под притиском. Насеље Глогоњ се снабдева санитарном водом из неколико сопствених бунара лоцираних у самом центру насеља (парк) 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 Глогоња 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 Глогоњу се извориште може скромно проширити у односу на садашње, бушењем једног до два бунара на простору постојећих бунара у центру насеља. Парковски простор у центру насеља је компатибилан са овом врстом комуналне делатности, па се планским документом неће одвајати посебна парцела већ ће се кроз даљу разраду Урбанистичким пројектом дефинисати потребан простор и тада евентуално радити препарцелација. Према садашњем стању и постојећим специфичним издашностима бунара извориште би са комплетирањем започетих бунара и два нова, могло да да ефективних 90л/сек односно 80л/сек експлоатационих и 10л/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. У насељу живи око 3200 становника, док је на мрежи евидентирано око 1000 прикључка. 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.
ЈКП Водовод и канализација Панчево на подручју Глогоња нема својих објеката и не врши комуналну услугу дистрибуције воде за пиће односно одвођење отпадне воде. Локални водовод у насељеном месту Глогоњ је у надлежности локалног комуналног предузећа.

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

Опис и услови за планирану водоводну мрежу

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 Глогоњ није изграђена мрежа насељске фекалне канализације. Предметна зона као и цео грађевински реон Глогоњ припадају „истој висинској зони" када је у питању гравитациони систем канализације.
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 Глогоњ.
За канализацију насељеног места Глогоњ усвојен је сепаратни систем.
Као приоритет је изградња будућег постројења за пречишћавање отпадних вода (3.500 ЕС). Локално постројење ће се лоцирати ван зоне становања, са испустом у канал атарског мелиоративног система „Глогоњски 1". Главни реципијент је река Тамиш. Планом је дефинисана локација комуналне зоне у којој ће се градити постројење за пречишћавање отпадних вода. Постројења за пречишћавање отпадних вода поставити на траси главног колектора после изласка из насеља (иза последњег потрошача). Концепција решења 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 ширину уличних профила до 30м, усвојен је систем са једном трасом фекалне канализације потребног пречника по осовини уличног профила, а за шире уличне профиле могу се поставити две трасе ближе регулационим линијама. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације за планирану потрошњу воде у насељу. Специфична количина фекалних вода у дану највеће потрошње се усваја од 220 л/ст/дан;

Атмосферска

Зацевљена атмосферска канализација у насељу Глогоњ 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 и одводе у реку Тамиш као крајњи реципијент.
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 Глогоњ. 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. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналом према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је максимална 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:

Хидрографски подаци: Најближи водоток је река Тамиш.
Слив (подслив): Дунав.
Водно подручје: Бачка и Банат.
На предметном простору налазе се битни објекти водне инфраструктуре различитих намена:

- Одбрамбени насип за 1% велику воду реке Тамиш, стационажа одбрамбене линије км 25+150- км 25+800 и км25+950 -км 27+200.
- Канали: „Глогоњски 1“ км 1+892-км 1+970, „Глогоњски 2“ км 0+687- км0+900, „Глогоњски 3“ км 0+631- км 1+500 и „Глогоњски 3-1“ км 0+000- км 0+346.

По уредби о категоризацији водотока („Сл. гласник СРС" бр. 5/68) река Дунав је сврстана у II категорију.
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 Глогоњ 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. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналима према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару.
Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.
Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну 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.
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 предтретмана 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 од1,0м 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 речне токове 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 као саставни део планског документа.

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 „Качарево". Напајање се врши преко постојеће 20 kV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица.

Средњенапонска мрежа 20 KV у насељу Глогоњ, је делом ваздушна а делом каблирана.
Нисконапонска мрежа у насељу Глогоњ урађена је углавном као ваздушна мрежа на бетонским или дрвеним стубовима, док је каблирана у центру насеља и у новим стамбеним насељима и радним зонама.
Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета.

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

Планирани су коридори за средњенапонску 20 kVмрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно.
У делу подручја у коме су планиране радне, пословне и индустријске зоне 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 50цм 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 осталом делу подручја насељеног места Глогоњ планирано је:

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно.Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима ;
Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно- кабловски или ваздушно.
Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом ;
Кабловску НН мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50цм 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 ;

Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:
Средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа изводиће се према условима надлежног електродистрибутивног предузећа.
- Елетроенергетска 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 далековода 20kV и 35kV коридор је 20m, а за далековод 110kVје 25m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kVдо 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 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 1kVdo 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 5-40mу 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, 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;
- 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 10кV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.

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

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

У новим радним, пословним и индустријским зонама планирани су :

Коридори за средњенапонску и нисконапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски.Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски .
Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице,траса са обе стране улице, на растојању од 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 ;

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно.Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима ;
Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно- кабловски или ваздушно.
Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом ;
Кабловску НН мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50цм 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 профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.
Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће , предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања.За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама , а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката,(за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично). Напајање трансформаторских станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.
У колико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је у оквиру парцеле предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод.
За парцеле са максималном једновременом снагом мањом од 70kW,а удаљене између 40m и 150m од постојеће нн мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу.
На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу 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.
Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз ;

Ради побољшања напонских прилика у месту планирано је:

-Предвиђен је простор за постављање трансформаторских станица у Тамишкој улици на углу са Улицом ослођења, у Улици ЈНА на углу са Школском улицом, у Школској улици на углу са Пролетерском улицом и на углу са Улицом Жарка Зрењанина.

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

- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране,минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m;
- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m2, правоугаоног облика минималних димензија 4 mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m

Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката; За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 5 m X 3 m, за постављање стуба за трансформаторску станицу.

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4 kV и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV :

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

Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску града Панчева, с обзиром на то да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.
Пољопривредни крај, коме припада град Панчево, располаже великим количинама биомасе, као и могућностима масовније производње биогаса у пољопривредним газдинствима. На погодним локацијама могу се предвидети енергетски производни објекти већих капацитета који би користили биомасу и биогас за производњу енергије, као и енергетски производни објекти који би користили сунчеву енергију и енергију ветра.
Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије могу се градити у склопу салаша, пољопривредних комплекса и радних комплекса, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак конектовати у јавну мрежу.

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

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

Услови за 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. Напајање јавног осветљења изводоти одговарајућим кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;

Напајање јавног осветљења одговарајућим кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења

Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

На предметном подручју, у насељеном месту Глогоњ, постоји изграђена ТТ инфраструктура: оптички и мрежни ТТ каблови, комутациони чворови и постојећа базна станица.

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

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

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

Према идејном техничком решењу Телекома Србија а.д. планирана је изградња савремене ТК мреже за подручје насеља Глогоњ 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 Глогоњ ће бити 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.

Планирана је и могућност грађења објеката мобилне телефоније и у ванграђевинској зони, са изградњом оптичких приводних каблова до њихових локација.
Песпективним планом развоја Телекома Србија а.д. планирана је изградња приступног чвора IPAN на постојећој локацији централе и изградња и реконструкција приступне мреже са припадајућим уређајима IPAN. До сваког IPAN уређаја као и базне станице мобилне телефоније планирана је изградња оптичког кабла.
Планирана је изградња међумесних оптичких каблова уз постојећу и планирану путну инфраструктуру и све новопланиране саобраћајне објекте, као и уз све постојеће и планиране саобраћајнице у зони израде Плана генералне регулације да би се објекти повезали на ТК мрежу Телекома..

- Планирана је монтажа приступних уређаја (мини)IPAN-а) који ће омогућити раздвајање двојничких прикључака, шири спектар телекомуникационих услуга, брз приступ интернету.Веза између приступних уређаја (мини)IPAN-а и веза са надређеном централом остариће се оптичким каблом.Оптички каблови полагали би се у ров заједно са мрежним кабловима.
- ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница односно у оквиру постојеће регулације улица.
- Примарна и секундарна и дистрибутивна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.
- Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице(за реализацију приступне односно дистрибутивне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).
- Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.
- У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови.
- Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на приступни уређај (мини) IPAN, реализовано подземним прикључком са одговарајућег капацитета кабла од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба).
- Од самостојећег ормарића(који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта.
- Каблови се завршавају у ВВД кутијамаодносно 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.
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m.
- 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 објеката 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 ниских притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5
нафтоводне цеви	0, 3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

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

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија" а.

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

Поред телекомуникационих објеката фиксне мреже, подручје насеља Глогоњ 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 полагати 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 Глогоњ чине: мазут, лож уље, природни гас , као и остали облици (дрва, угаљ...). Док се не прикључе на централизоване системе снабдевања енергијом или енергентом, потрошачи ће користити онај енергент који им је економски и еколошки најприхватљивији. Потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем индивидуалних ложишта, а већина је прикључена на дистрибутивну гасну мрежу.

Концепција развоја се базира на гасификацији насеља, коришћењем гаса као "чистог" енергента као и коришћења алтернативних обновљивих енергената. Неопходни наредни кораци су следећи:

- према могућностима - организована преоријентација садашњих топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво, чиме ће доћи и до великог помака и у заштити човекове околине
- паралелно је потребно строго спроводити топлотну заштите објеката, увођење мерача потрошње енергената, коришћење најсавременије регулационе и контролне опреме, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.
- стимулисање развоја и коришћење обновљивих извора енергије, као што је производња енергије из ветра, воде, ваздуха, сунца и биомасе, биогаса, коришћења топлотних пумпи и когенерације дају шансу за масовнију производњу и употрбу овог вида енергије, чиме би се знатно утицало на побољшање заштите и очувања природне и животне средине.

Топлификација у насељу

За централизовано снадевање топлотном енергијом потребно је, на основу захтева потрошача и економске оправданости, изградити централизоване изворе – котларнице за јавне функције груписане у централним блоковима или за груписане радне и пословне објекте.

Услови за изградњу топловодних мрежа и постројења

Дистрибуцију топлотне енергије од произвођача – котларнице до потрошача извести путем пратећих везних топловода планираних у јавним површинама - регулацијама улица и унутар блокова и радно пословних комплекса.

Гасификација у насељу

За индивидуалну и осталу потрошњу, осим чврстог и течног горива, земни гас је енергент, који се користи у постојећим и користиће се у планираним објектима за загревање простора, припрему топле санитарне воде и за припрему хране.

Подручје у обухвату плана је највећим делом гасификовано, а на подручјима која нису, потребно је испланирати и изградити дистрибутивну гасну мрежу до 4 бара за све заинтересоване потрошаче уз обезбеђење довољних количина гаса у примарном, напојном гасоводу

Насељено место и надаље снабдевати гасом преко гасовода средњег притиска ГМРС Флоат - Јабука - Глогањ преко постојећег до РС Глогањ која је лоцирани са леве стране улаза у насељено место из Јабуке.

Већи потрошачи (који би гас користили и за технолошке потребе) могу се снабдевати и са примарне мреже – директно са средњепритисног гасовода, или из новоизграђених гасовода за те зоне.

ЈП „СРБИЈАГАС" је својим дописом бр. 06-01/2277 од 29.03.2013. је обавестио о својим инсталацијама на овом подручју и условима којих се треба придржавати приликом израде предметног планског документа, и ови услови су саставни део услова за изградњу гасоводних мрежа и објеката.

Услови за изградњу гасоводних мрежа и постројења

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

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

Трасе гасовода планирати у јавним површинама - регулацијама улица и унутар блокова и радно пословних комплекса по могућности у зеленом појасу.

Изузетно, гасовод се може полагати и на другим местима, уз посебне сагласности и мере заштите од механичких и других оштећења.

Гасне инсталације се постављају тако да задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге подземне и надземне инсталације и објекте.

Ако дистрибутер гаса не дефинише другачије услове придржавати се препоручених минималних дозвољених растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска са другим подземним инсталацијама а које износе:

Минимална дозвољена растојања	*Паралелно вођење /м/*	*Укрштање /м/*
Нафтовод, продуктовод	**0,8 м**	**0,3 м**
Гасовод	**0,5 м**	**0,3 м**
Водовод	**0,5 м**	**0,3 м**
Вреловод или топловод	**0,7 м**	**0,3 м**
Канализација од бетонских цеви	**0,7 м**	**0,3 м**
ПТТ инсталације	**0,6 м**	**0,3 м**
ТВ и комуникациони кабели	**0,5 м**	**0,3 м**
Високо напонски водови	**0,5 м**	**0,5 м**
Ниско напонски водови	**0,5 м**	**0,3 м**
Вишегодишње дрвенасто растиње	**1,0 м**	**НЕ**
Технолошка канализација	**1,0 м**	**0,5 м**
Бетонски шахтови и канали	**0,3 м**	**НЕ**

Изван насељених места дата растојања треба повећати за 0,5 m код паралелног вођења и 0,2 m

а за гасовод ниског притиска препоручене вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања	*Укрштање*	*Паралелно вођење*
Други гасовод	**0,2 м**	**0,3 м**
Водовод, канализација	**0,5 м**	**1,0 м**
Ниско и високо напонски електро каблови	**0,5 м**	**0,5 м**
Телефонски каблови	**0,5 м**	**1,0 м**
Технолошка канализација	**0,5 м**	**1,0 м**
Бетонски шахтови и канали	**0,5 м**	**1,0 м**
Жељезничка пруга и индустријски коловоз	**1,5 м**	**0,5 м**
Топловод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура ПЕ цеви не буде изнад 20 С		
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**

Односно за дистрибутивну гасну мрежу поштовати услове дате „Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar." (Слл.СРЈ бр.20/1992.) и „Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 bar" (Сл.л.СРЈ бр.20/1992.)

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

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60^0 и 90^0 . За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.

Гасоводи се могу води осим подзмено и надземно, према посебним условима.

Услови за изградњу ГМРС/МРС

Правила грађења мерних, мерно-регулационих и регулационих станица или сетова дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом и у функцији истих се могу реконструисати или проширити. Од ГМРС се мора обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра.

Све гасне станице се морају изградити према важећим законским прописима, а могу бити зидане или монтажне. МРС се постављају 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)

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

Према условима дистрибутера гаса потребно се придржавати се свих важећих позитивних законских прописа који регулишу ову област, нарочито који у овом моменту важе: *„Правилник о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар" („Сл.лист СРЈ" бр.20/1992) и Правилник о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бар" („Сл.лист СРЈ" бр.20/1992) за дистрибутивну и прикључну гасну мрежу, као и „Упутство о условима и начину прикључења на градску гасну мрежу" („Сл.лист опш.Н Сад" бр.15/1990) и Интерна техничка правила за пројектовање и изградњу гасовода и гасних објеката на систему ЈП „Србијагас" као и посебних услова дистрибутера, а сада важећих услова* ЈП „СРБИЈАГАС" бр.06-01/2277 од 29.03.2013.

При изградњи топловодних и гасоводних мрежа, постројења и осталих термомашинских инсталација придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области.

Обновљиви и алтернативни извори енергије

До сада, осим у појединачним случајевима (биљни отпаци), није забележена организована примена алтернативних и обновљивих извора енергије као што су енергија ветра, сунчева енергија, геотермална и хидрогеотермална енергија, енергија из биомасе и биогаса итд.

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

Потрошња биомасе (огревно дрво и биљни отпаци, који се погодном трансформацијом могу користити за енергетске потребе) је карактеристична за многа индивидуална домаћинства.

На бази пољопривредне производње што је карактеристично за ово насељено место, могу се остварити значајне количине обновљиве енергије што свакако треба да буде априори искоришћено.

Нови и обновљиви извори енергије се недовољно користе мада, као еколошки прихватљиви, имају дугорочан значај. Досадашња искуства показују да је сунчева енергија повољан извор енергије за задовољење локалних нискотемпературних потреба, у првом реду припреме потрошне топле воде и примену топлотних пумпи. "Пасивно" коришћење сунчеве енергије, је економски и енергетски знатно повољније за потребе грејања, посебно у зонама ниже густине становања.

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

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

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

Глогоњ спада у групу потамишких насеља. Насеље има правоугаони облик, (дужине 2000, а ширине 800 метара) са праволинијским и унакрсно постављеним улицама. Насеље је панонског типа, а центар насеља је проширен. Ширина улица је 20-40м и секу се под правим углом.
Свака кућа има двориште са економским зградама и повртњак или воћњак у дубини. Главном улицом пролази пут који спаја Панчево са Зрењанином. Постоји 6 улица које се пружају по дужини у смеру северозапад – југоисток. Већ пола века носе иста имена:Тамишка, Ослобођења, ”1.Мај”, Школска, Млинска и “4.Октобар”.
На улазу у село са северо-запада налази се прва попречна улица (са кућама само са једне стране) по имену Утринска - пружа се од југо-запада ка северо-истоку. Самом центру села је негде 50-тих година прошлог века дато име - Трг Маршала Тита.
У центру се налази парк правоугаоног облика (210×170 метара), са стазама које секу парк по дијагоналама, док га друге полове по дужини и ширини.
Блокови у Глогоњу су већином правоугаоног облика и представљају затворене урбане целине. Блокови су приближно истих величина. На ободним странама блока налазе се објекти док су у унутрашњости баште.
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.

То је раничарско-панонски тип насеља чије су главне карактеристике: ортогонална шема улица, блокова и парцела, са централним тргом око кога су парцеле специјалне намене: за школу, цркву, управну зграду, крчму и друге централне функције. Основна карактеристика овако насталих насеља је њихова потпуна правилност у урбанистичкој структури са једнообразним постављањем кућа и једнаким кућиштима, карактеристика за коју се користи народни термин "ушорена улица.

Евидентирана културна добра

У насељеном месту Глогоњ **не постоје утврђени споменици културе.**

Вредности појединих истакнутих архитектонских објеката

У месту су евидентирани следећи објекти који поседују својства споменика културе са становишта историје уметности:

- Румунска православна црква посвећена Успењу Богородице

Црква је сазидана 1911 по плановима Јована Ристића, грађевинског предузимача из Панчева. Исте године на поклон је добила иконостас, четири престоне иконе рађене на дасци, као и три иконе на платну. Објекат је грађен као једнобродна грађевина која на истоку има полукружну апсиду, а на југу и северу полукружне певничке просторе. У унутрашњости северне и јужне стране су по једна ниша. У јужној ниши је крстионица а у северној степениште. Звоник цркве је постављен са јужне стране и испада у поље на два четвртаста стуба.

- Римокатоличка црква посвећена Св. Ани

Црква је сазидана 1841. Црква је једнобродна грађевина са торњем изнад предњег дела. Испред цркве, на западној страни налази се крст на зиданом постољу са гвозденим распећем из 1862. године. Крст је потпуно зарђао.

- Зграда католичке црквене општине

Угаони приземни објекат високог партера налази се на углу Ул. Први мај и Београдске улице. На фасади објекта налазе се елементи провинцијске сецесије.

- Зграда ватрогасног дома

Објекат је значајан за изучавање историје ватрогасних друштава. Објекат је грађен 1935.године.

Јавне функције

Јавне функције су груписане око главне саобраћајнице која пролази кроз село на путу Панчево - Опово. Ту се налази зграда Месне канцеларије, као и школа и већина јавних функција.

Народно градитељство

Анализирајући стање народног градитељства Глогоња утврђено је да поједине зграде поседују споменичка својства али су истовремено и
оне поприлично девастиране па је за покретање поступка за проглашење за споменике културе потребно мишљење конзерватора осталих струка а потребно је размишљати и о економској исплативости самог поступка.

Валоризација целина и објеката

Иако су урбанистичка решења остала скоро неизмењена, насеље из дана у дан добија другачији изглед са становишта архитектуре. Највећи број новоизграђених објеката постављен је паралелно са улицом, а долази и до увлачења кућа у унутрашњост парцела што узрокује разградњу традиционалне улице. Ипак, може се видети још доста старих кућа, које се јасно разликују од нових својом обрадом, положајем у односу на улицу и окућницу. Заштита свих грађевина које су од значаја за историју и архитектуру веома је важна јер су грешке рушења непоправиве.

Основни приступ валоризацији је валоризација по нивоима простора и она обухвата:

1) вредности археолошких целина и археолошких остатака
2) вредност насеља као урбане целине
3) вредност карактеристичних функционалних целина од значаја за постанак и порекло насеља
4) вредности мањих просторних целина
5) вредности појединих истакнутих архитектонских објеката

Простор око којег се развијало село, са још очуваним објектима јавне намене има карактер амбијента типичног за сеоска насеља у Банату. Због његових урбаних, амбијенталних и других вредности сматрамо да амбијент треба сачувати у смислу спречавања рушења старих и на њихово место подизања нових зграда, као и измена постојећих старих фасада и ако би се у унутрашњости објеката омогућила свака модернизација.

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

- **Археолошки услови и мере заштите**

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације насељеног места Глогоњ 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**

На основу документације, података из литературе и археолошких рекогносцирања и ископавања на територији атара насељеног места Глогоњ познати су нам следећи локалитети са археолошким садржајем:

1. Локалитет на месту званом "Рит" - пробним ископавањима која су обављена 1949. године констатовани су покретни налази који припадају бронзаном добу и средњем веку (период сеобе народа, словенски налази);
2. Локалитет на њиви Мрчковић Пере (Глогоњ, Ул. Школска бр. 95), 500 м. северно од претходног локалитета, на источној обали баре - констатовани налази бронзанодобне керамике;
3. "Велика хумка", у непосредној близини високе обале Тамиша (кота 82) - констатовани површински налази фрагмената бронзанодобне и сарматске керамике;
4. "Хумка" - на њиви непознатог власника, јужно од села, близу обале Тамиша;
5. Локалитет "На потесу Мале ливаде“ налази се источно од Глогоња, на потесу Мале Ливаде, уз пољски пут за Црепају. На њивама је констатована фрагментована керамика и леп из периода неолита, антике и периода турске доминације. Нађена је и једна кремена алатка.

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације насељеног места Глогоњ 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 1-5 (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.

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

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.

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

1) Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације
2) Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције
3) Простор са посебним амбијенталним својствима
4) Простор предвиђен за нову изградњу

1. зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

У оквиру ове зоне налазе се централне јавне функције насељеног места, чије су границе дате у графичком прилогу.

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.
- 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 конзерваторски 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 заштита:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилом улице, хоризонталне и вертикалне регулације.
- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели-поштовање изградње објеката на регулационој линији као и ограђивање парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажно-демонтажног карактера.
- За све грађевинске радове у оквиру ове зоне неопходно је прибављање посебних конзерваторски услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

3.зона-Простор са посебним амбијенталним својствима

Простор са посебним амбијенталним својствима су целине простора гробљља који су обележени у графичком прилогу.

Ове просторе треба амбијентално очувати и ревитализовати по следећим принципима:

- Очување свих старих споменика .
- Редовно одржавање споменика.

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити приступ овој зони.
- Квалитетније хотикултурно уредити простор.

4. зона - Простор предвиђен за нову изградњу

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.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Поштовати и у што већој мери очувати све евидентиране објекте.

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**

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 домаћинстава и малих погона, као и дистрибутивне гасне мреже. Будући да је Глогоњ 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 процедних 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 Глогоња 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 „енеретска ефикасност" обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.
У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и ускладити са модерним европским стандардима.
Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30^0 у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање насељеног места и сл.
- Уколико је пројектном документацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
- У случају да су пасивни или активни пријемници сунчеве енергије одобрени, може се ограничити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

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

Б1.4.5. 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 (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** - 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...).
- **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 са ретким изузецима.Могу бити у прекинутом и непрекинутом низу. 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 компатиилним 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 садржајии, 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 околинуали 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 проироизвода(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.

Б 2.1. Врста и намена површина и објеката 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 кнцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).
Параметри за православну цркву су следећи:
- површина објекта = 0,10м^2/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = 0,30-0,50м^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 регулацоној линији морају имати транспарентну ограду максималне висине до 200см, која може имати зидани парапет максималне висине до 90см. Пешачке и колске капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и отварати се ка унутрашњости комплекса.Ако се гради на тргу, као део ширег јавног простора, онда ограђивање 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 објеката
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк
- максимални индекс заузетости парцеле Из = 50%
- 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 грађењаза станице за снабдевање горивом, можемо навести следеће:

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

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

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

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

Самосталне комплексе ССГ могућеје 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

ДОЗВОЉЕНА НАМЕНА	***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, дечји радови, народна кухиња и сл.) и др. садржаји од општег интереса.
ЗАБРАЊЕНА НАМЕНА	Трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница и друге некомпатибилне намене.

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 поплочаним 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+2).

Услови саобраћајног прикључења и паркирање на парцели	До објекта социјалног становања обезбедити пешачку комуникацију и колски приступ ширине мин. 3,5м (може више). Стационарни саобраћај може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима и/или надстрешницама у оквиру парцеле по нормативу 1ПМ / 2 стамбене јединице.

Б2.1.1.4. Комунална зона

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА 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.

Постројење за пречишћавање отпадних вода

Планиран је простор намењен изградњи постројења за пречишћавање одпадних вода 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 то јест према технолошком пројекту постројења.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката Постојећи објекти могу се реконстрисати 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.). ***НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:*** 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 објекат 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. На крајевима пешачких стаза и визура засадити робусне четинаре. Формирати мање зелене декоративне површине са травњаком, перенама и четинарима. Овде је обавезна поставка клупа са наслоном. Дуж целе ограде посадити пузавице. По могућству, ван ограде на западном и јужном потесу формирати заштитно зеленило у складу са овим наменама. Уз планиране паркинге засадити одговарајуће дрвеће ради засењивања паркинг-места.
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 комуналној 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 5,0м ширине за мин. одвијања двосмерног саобраћаја) и морају бити обрађени коловозним засторима.
паркирање на парцели	Задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у попречног профила саобраћајнице, како то налажу просторне могућности а уз сагласност управљача пута
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну 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 -индутријских(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;

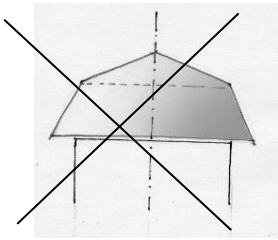
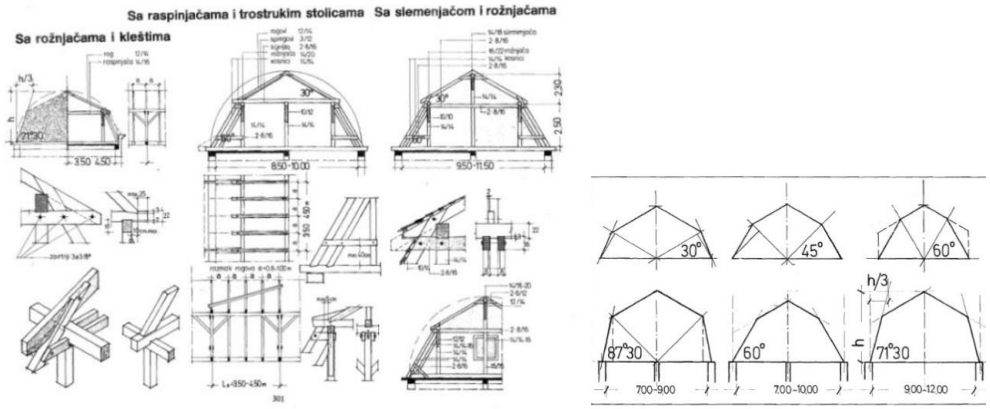
Б 2.2. Заједничка/општа правила све намене

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 објеката	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране делатностису да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом 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 какаве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољена доградња баџа (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 функционалну јединицу. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или радикална реконструкција, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. Сутеренска и остале подземне етаже 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 намну 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 геометријких 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 објекат=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-уколико се испоштују остали урбанистички патаметри који се односе на ову зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.) и обезбеди потребан број паркинг места. **Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где ширина, површина и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.** 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 градња. <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 полажаја 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: *упуштање делова објеката у површине јавне намене*. - <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. 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 "баџа. Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.
правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта. За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже, 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 стилом да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката, а објекти на међи се могу дограђивати у истом маниру као већ постојећи.
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 на парцели = 30%, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. 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; - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр 46/91). 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. 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. Дозвољава се и унос врста које имају изрзите заштитне ефекте, под условом да се уклопају својим хабитусом у окружење. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („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 повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом.

	Ширине коловоза саобраћајних приступа су од 2,5 до 5,0м (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката. 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). Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, колски приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције (управљача пута) 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: - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - социјално становање 1ПМ/2 стамбена јединица - пословање 1ПМ/70м² нето површине - администрација 1ПМ/60м² нето површине - управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине - трговина 1ПМ/50м² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца - предшколске установе 1ПМ/100м^{2}БРГП (ван парцеле) - основне школе 1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених) - здравство 1ПМ/100м^{2}БРГП - болнички објекти 1ПМ/4-6 болничких постеља - социјалне службе 1ПМ/5запослених - складишта и магацини 1пм/4 запослена - станице за снабд. горивом 1ПМ/3 запослена. - индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена (40 м2 нето површине), - складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена (300 м2 нето површине). За школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе). У попречном профилу саобраћајница третираног плана могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке. 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).

	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. Пешачке комуникације на парцели могуће је остварити преко колских површина. Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту. У оквиру паркинг простора (у профилу саобраћајница, испред објеката јавне намене и сл.) 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. Уколико је паркинг површина на отвореном, треба да буде озелењена тако да минимално на свака 3ПМ буде засађено 1 дрво. 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 доградњи објеката, за дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинг места на сопственој парцели 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. Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	**Водоводна мрежа:** *Водовод* • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног 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. *Канализација* • Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. • Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључукак 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 профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

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

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

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

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 ниских притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10Kv	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

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

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

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

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

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

Термоенергетска инфраструктура:
Термоенергетска инфраструктура:
Сваки објекат са припадајућим јединицама, према намени, морају имати дефинисан основни систем грејања и према потреби и вентилацију и хлађење или климатизацију.
Када није могуће планирати природно проветравање или је недовољно, мора се обезбедити инсталација вештачког проветравања у складу са посебним прописима који уређују наведене области или условима јавних комуналних предузећа.
Спољашње јединице клима уређаја и главне вертикале за одводе кондензата, морају бити позициониране тако да буду примерене архитектонском изразу објекта.
Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области, са посебним акцентом на гасне котларнице.
Када се у згради пројектује котларница и грејање на чврсто и течно гориво обавезно се пројектује и простор за складиштење горива, у зависности од врсте горива, а у складу са техничким прописима и стандардима.
Општи и посебни услови за прикључење објеката па спољну термоенергетску инфраструктуру
Планиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и енергентом, природним гасом, изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу под следећим општим условима :.

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем окомито на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, а пречнике димензионисати за најнеповољније случајеве.
- Траса мора остати трајно приступачна а 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 осталих инсталација и темеља објеката.
- Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Када се зграда прикључује на даљински систем грејања или довод енергента (гас), систем грејања као и потребни простори за смештај инсталација и опреме дефинишу се пројектом у складу са потребним капацитетима и условима надлежних јавних предузећа.

Топловодни прикључак и предајна подстаница (ПС)
Топловодни прикључак објекта поставити према условима дистрибутера топлотне енергије. Топловоде је могуће поставити изузетно и кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника истих.
Објекти Предајне станице бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у

	подрумском или приземном делу објекта. Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте који немају услове за смештај ПС у објекту корисника. У блоковима становања се могу градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели. *Прикључни гасоводи и МРС* 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. Гасне станице по правилу поставити као самостојеће (зидане или монтажне), а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области нарочито Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4 бар" („Сл.лист СРЈ" бр.20/1992), као и посебних услова и сагласности надлежних дистрибутера.
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 савременим 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 ограђивање простора намењених одлагању отпада парапетном оградом (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без изједног 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 погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара - чија је ширина минимално 3,5м за једносмерни и 6,0м за двосмерни саобраћај, уз обезбеђивање могућности окретања возила габарита 8,6x2,5x3,5м и осовинским притиском од 10т. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), дозвољава се постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тадалокације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15м, по равној подлози са максималним успоном до 3%. 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 600м^2 управно-административног простора / 1 контејнер запремине 1.100л.За пословни простор од 1000-3000m^3, односно за стамбену зграду, за сваких шест станова, потребан је један контејнер од 1,1m^3.
ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда,стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна

	или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м а изузетно и максимално до 2,20м уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
посебни услови	За пословне /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 саобраћјну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област.

Б.2.3 ЦЕНТРАЛНА ЗОНА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА 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 занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).

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

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

У зони ужи центар нису дозвољене делатности које захтевајуфреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница. (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); 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 реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор.

Завршна етажа може се користити као стамбени простор или помоћни простор у служби становања, а дозвољени су и уметнички-занатски атељеи, само уколико не стварају буку или на други начин ометају становање.

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

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 обрачуну површина, корисне поткровне и подземне етаже рачунају се са 60% њихове површине, док се остале надземне етаже не редукују. Паркирање за потребе парцеле смештено у подземне етаже, као и техничке просторије (подстанице грејања, котларнице, трафостанице и сл.), не узимају се у обзир приликом обрачуна површина.

услови за 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 и прекинутом 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 прекинутам 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 ограде 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 ограде се узима у обрачун, ако није наткривена и нема затворене бочне стране, онда се обрачунава само простор ограде. - Ови испусти на деловима објеката не смеју угрожавати приватност суседних објеката. Хоризонтална пројекција линије испуста може бити највише под углом од 45 степени од најближег отвора на суседном објекту. - Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде 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, кадаје 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 = 10% или 20% (у случају примене растер плоча где се преклапају површине под зеленилом и поплочане 10%) • Минимално под зеленим површинама = 25%
највећи дозвољен индекс изграђеност ти- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности За стамбене породичне објекте П+2+Пк
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 25% 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;

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: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/2001).

***веритка**лна регулација*

највећа дозвољена спратност и висина објеката

дефинисана је на основу постојећег стања, висине објеката у окружењу и урбанистичких капацитета локације.
Постојећа спратност може се мењати:
- код објеката који су под одређеним степеном заштите само према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе,
- код осталих објеката, до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим планом
- у оба случаја, под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места

Угаона зграда може да буде виша од суседних зграда, само у зони угла, али не више од једне повученеетаже
Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату, или на висини слемена. Одступање од 1/5 спратне висине се рачуна за складно повезивање
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 објеката дефинисана бројем етажа важи као орјентациони – секундарни параметар! Примарни параметар који дефинише висине објеката је дата максимално дозвољена висина венца и висина слемена и то на следећи начин:

Број етажа (орјентационо)	Максимална дозвољена висина (м)	
	венац	Слеме
П	5.0	7.5
П+Пк	6.5	9.0

П+1	8.0	10.5
П+1+Пк/Пс	9.5	12.0
П+2	11.0	13.5
П+2+Пк/Пс	12.5	15.0

Код 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.

Нивелационе 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.
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 ½ 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 објету, 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 инфраструктурну мрежу

Водовод

- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног 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.

Канализација

- Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко

	ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели 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 улуним 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: 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.

паркирање на парцели	За постојеће објекте јавне намене (објекте за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе и сл.) уколико не постоје просторне могућности на сопственој парцели, потребе стационарног саобраћаја решити на јавним паркинг површинама. За све планиране објекте ове намене, предвидети максималан број паркинг места на сопственој парцели у складу са нормативима.

Б2.4. Становање са компатибилним наменама

Становање у осталом делу насеља. У приземљу стамбеног објекта такође је дозвољена пренамена простора у пословно-трговачку-услужну делатност која неће реметити основну стамбену функцију већ ће побољшати услове живота. Поред ових функција могуће је дозволити и подстакнути развој разних заната и осталих услужних делатности примерених стамбеној зони. а у складу са условима заштите животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, загађење земљишта и др.).

Постојећи изграђени објекти који су већих димензија од прописаних, као и објекти чије парцеле су мање од прописаних могу се задржати.

Дозвољена је пренамена стамбеног простора у пословно-трговачко-услужну делатност која неће реметити основну стамбену функцију већ ће побољшати услове живота и неће реметити услове животне средине (комунална бука, загађење ваздуха, 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 ОБЈЕКАТА У ЗОНИ

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС).

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

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор уз обавезно остваривање улаза који је независтан од улаза у стамбени део објекта (ако у делу објекта остаје становање). Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

Подземне 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.

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	
	Однос четинара и лишћара мора да је 30:70%. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима, односно да ли је индивидуални стамбени објекат, вишепородични или има и другу намену. Избор врста је и према афинитетима станара, али мора бити у складу са условима средине.
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 инфраструктурну мрежу	*Водовод* • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног 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. *Канализација* • Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. • Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључукак 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: На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

Б2.5. Пословање са компатибилним наменама

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА 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 реконстрисати 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.). 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 = 400м²** **Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији Пословне зоне = 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	
	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 комплекаса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге. Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.
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 са 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. 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 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	*Водовод* • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног 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. *Канализација* • Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. • Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључукак 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. ***<u>Електроенергетска инфраструктура</u>*** 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. ***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 -индутријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

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 конпаније, представништва, финансијска контрола), сервисне службе (ватрогасци, физичко обезбеђење, одржавање, еколошка полиција, комунална служба, сервиси за прање и пеглање, фризери, козметички салони, сервиси за одржавање технике), трговинске и угоститељске услуге (ресторани, продавнице , бифеи), рекреативни центари 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 реконстрисати 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 намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	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. Свака грађевинска парцела мора имати непосредан приступ са јавне површине-саобраћајнице или право службености пролаза, уколико се налази у унутрашњости блока. *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.*
услови за величину парцеле	минимална величина парцеламин 600 м^2 минимална ширина парцела 20 м
правила парцелације за интерне	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.

саобраћајне површине	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.
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.	
положај објеката 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
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+1+Пк/Пс). Потребна висина зависи и од технолошког поступка.
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
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 објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом , технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за интервенције на постојећим објекатима	
	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Правила о пдизању зелених површина ове зоне су истоветна правилима која се односе на зону пословања.
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	Колски приступи (мин. један) се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м (по могућности 5,0м ширине за мин. одвијања двосмерног саобраћаја), са радијусима који задовољавају кретање најзахтевнијег возила које се може очекивати у привредној зони и морају бити обрађени савременим коловозним засторима и ивичњацима. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију јавних саобраћајница.
паркирање на парцели	Пожељно је да се на улазном делу у комплексе привредне зоне 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	*Водовод* • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног 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. *Канализација* • Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. • Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. • Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључукак 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. *Услови прикључења на електроенергетску мрежу* *Услови прикључења на електроенергетску мрежу* 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. *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 -индутријских(пословних) зона, по могућству у њиховим географским средиштима. Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; ***<u>Термоенергетска инфраструктура</u>*** • 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 конструкцином, 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

Б2.7. Спортско-рекреативна зона

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.). Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.).	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката Постојећи објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог простора у компатибилну намену, али тако да претежна намена мора остати спортско рекреативна (мин. 51%). 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: 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 = 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	
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	
	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. -Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости; - При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " br. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", br. 46/91). Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraţinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila 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	
паркирање на парцели	За све објекте у третираној зони предвидети неопходан број паркинг места у складу са критеријумима: - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца и сл. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	*Водовод* • Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног 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. *Канализација* • Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. • За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели 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. **<u>Електроенергетска инфраструктура</u>** склопу планираног објекта. **<u>Телекомуникациона мрежа и објекти</u>**

Б2.8. Зона зелених површина

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 израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом; - За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката Постојећи објекти могу се реконстрисати 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, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). ***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 =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	
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
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.
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	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. -Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости; - При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " br. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", br. 46/91). Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/2001).

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 Глогоњ („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:

- Блокови бр.60 и 61.
- 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

Разрада урбанистичким пројектом није потребна за постојеће објекте уколико је у питању доградња објекта - хоризонталне и вертикалне комуникације због потребе кретања лица са посебним потребама, као и реконструкција објекта у смислу побољшања енергетске ефикасности објекта.

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 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, израдити 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 : | **.....**

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГЛОГОЊ

П Р И Л О З И

НАЦРТ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ГЛОГОЊ