

# ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 115 У ОМОЉИЦИ

пословна зона са рециклажним центром за привремено складиштење отпада  
ради третмана и његовог даљег пласмана

- НАЦРТ ПЛАНА -

Број: 05-114/2013-2/4  
Дана: јун, 2016.

Обрађивач :



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


Одговорни урбаниста:

**Оливера Драгаш**, дипл.инж.арх.  
број лиценце: 200 0884 06

В.Д. Директора :

**Маја Витман**, мастер економиста

Панчево, јун 2016.год.

<b>Назив планског документа</b>	<b>ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 115 У ОМОЉИЦИ</b> пословна зона са рециклажним центром за привремено складиштење отпада ради третмана и његовог даљег пласмана
<b>Наручилац</b>	<b>БОЖИЋ И СИНОВИ, Д.О.О. Панчево</b>
<b>Градonaчелник</b>	<b>Саша Павлов</b>
<b>Носилац израде плана</b>	<b>Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове</b>
<b>Обрађивач Плана</b>	 <b>ЈП “Дирекција“ Панчево</b>
<b>в.д. Директора</b>	<b>Маја Витман, мастер економиста</b>
<b>Број предмета</b>	<b>05-114/2013-2/4</b>
<b>Одговорни урбаниста</b>	<b>Оливера Драгаш, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 0884 06</b>
<b>Стручни тим</b>	<b>Петар Јованов, дипл.инж.геод. Петар Петровић, дипл.инж.грађ. Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб. Бела Каић, дипл.инж.маш. Оливера Радуловић, дипл.инж.ел. Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх. Вера Марковић, дипл.пр.планер Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента) Милан Балчин, дипл.правник</b>
<b>геодезија</b>	
<b>водовод и канализација</b>	
<b>саобраћај</b>	
<b>термоенергетика</b>	
<b>електроенергетика</b>	
<b>зеленило</b>	
<b>услови и сагласности</b>	
<b>животна средина</b>	
<b>сектор за правне послове</b>	

**Техничка подршка**

**водећи техничар**

**Весна Ромчев**, техн.арх.

**тим**

**Гордана Пешић**, техн.геод.  
**Гордана Коцић**, техн.арх.

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

**Бела Каић**, дипл.пр.план.

**Руководилац Службе за планирање инфраструктуре**

**Татјана Вуксан**, дипл.инж.саобр.

**Руководилац Службе за прост. и урб. регулативу и геодетско планирање и пројектовање**

**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.инж.грађ.

**в.д. Директора**

**Маја Витман**, мастер економиста

## **САДРЖАЈ:**

### **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

#### **У В О Д**

8

#### **А – ОПШТИ ДЕО**

9

##### **A1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

9

##### **A2 ОБУХВАТ ПЛАНА**

9

##### **A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

9

#### **Б - ПЛАНСКИ ДЕО**

12

##### **Б0 ПОЈМОВНИК**

##### **Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

12

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

13

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

13

Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама

13

Б1.1.3. Биланс површина

15

##### **Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ**

58

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

16

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

16

○ Улична мрежа/ранг саобраћајница

16

○ Јавни градски саобраћај

16

○ Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

17

○ Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

18

○ Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

18

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

19

○ Јавно зеленило у регулацији улица

19

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

19

*Водоводна мрежа и објекти*

19

○ Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења

19

○ услови за прикључење водоводних мрежа

20

*Канализациона мрежа и објекти*

20

○ Услови за изградњу/реконструкцију канализационих мрежа, објеката и постројења

21

○ услови за прикључење канализационих мрежа

22

*Водопривредни услови*

22

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

23

○ Услови за изградњу/реконструкцију електроенергетских мрежа, објеката и постројења, јавног и декоративног осветлења

23

○ услови за прикључење електроенергетских мрежа

24

*Телекомуникациона мрежа и објекти*

25

○ Услови за изградњу/реконструкцију телекомуникационих мрежа, објеката и постројења

25

○ услови за прикључење телекомуникационих мрежа

26

*КДС мрежа и објекти*

26

○ Услови за изградњу/реконструкцију КДС мрежа, објеката и постројења

26

○ услови за прикључење КДС мрежа

26

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

26

*Гасоводна мрежа и постројења*

27

○ Услови за изградњу/реконструкцију гасоводних мрежа, објеката и постројења

27

○ услови за прикључење гасне мрежа	27
<b>Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ</b>	27
Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	27
Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи	28
Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње	29
Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандардиприступачности	29
<b>Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</b>	30
<b>Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>	30
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта остале намене	30
○ Станице за снабдевање течним горивом	30
<b>Б2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ</b>	31
<b>Б2.3. ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА</b>	40
<b>Б2.4. СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА</b>	43
<b>Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</b>	45
<b>Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду</b>	45
<b>Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана</b>	45

#### **ГРАФИЧКИ ДЕО**

1) Диспозиција простора у односу на град	Р 1:50 000
2) Извод из плана вишег реда – ПГР насељеног места Омољица ("Службени лист града Панчева" бр.33/2014)	Р 1:50 000
3) Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом	Р 1:5000
4) Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење	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 објекта инфраструктуре са синхрон планом	Р 1:5000
7) План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	Р 1:2500
- Профили	

#### **ПРИЛОЗИ**

- Одлука о изради плана детаљне регулације блока 115 у Омољици ("Службени лист града Панчева", број 20/20015)
- Прикупљени услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Оливера С. Драгаш**

дипломирани инжењер архитектуре  
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких  
пројеката

Број лиценце

**200 0884 06**



У Београду,  
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић  
дипл. грађ. инж.

## **ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 115  
У ОМОЉИЦИ**

**- НАЦРТ ПЛАНА -**

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014), 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 детаљне регулације блока 115 у Омољници („Службени лист града Панчева“ број 20/15), приступа се изради

## ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 115 У ОМОЉИЦИ

- пословна зона са рециклажним центром за привремено складиштење отпада  
ради третмана и његовог даљег пласмана

- НАЦРТ ПЛАНА -

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради Плана детаљне регулације блока 115 у Омољници - пословна зона са рециклажним центром за привремено складиштење отпада ради третмана и његовог даљег пласмана ("Сл. Лист града Панчева" бр. 20/2015, од 28. јула 2015. године) и Плана генералне регулације насељеног места Омољница ("Службени лист града Панчева" број 9/11 и 3/13-исправка - у даљем тексту: Основни план), потребна је разрада локације блока 115 у Омољници, кроз израду плана детаљне регулације. У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 64/2015), израђен је елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида који је одржан од 03.12.2015.год. до 17.12.2015.год.. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду број V-15-06-3/2015 и V-15-350-145/2015 од 22.12.2015.год., настављена је израда плана детаљне регулације и стратешке процене утицаја ПДР на животну средину.

Простор обухвата плана је намењен развоју пословно-радне зоне на улазу у насеље из правца Панчева (Старчева). Позиција зоне уз саобраћајницу омогућава добар саобраћајни приступ као и приступ комуналној инфраструктури.

У планираном комплексу Рециклажног центра "Божић и синови" ДОО, обављаће се делатности које се односе на третман отпада, а чији капацитет, технологија, врста и третман отпада мора бити у складу са законском регулативом која се односи на одређену врсту отпада.

Предметни комплекс ће се градити фазно, у складу са потребама заштите животне средине, важећом законском регулативом која уређује област заштите животне средине и управљања отпадом и захтевима Европске Уније. Такође, примениће се најбоље доступне технике из области третмана отпада ("БАТ").

Овај план је основ за уређење и развој ове зоне тако да је очекивани ефекат у погледу унапређења и начина коришћења простора - еколошки начини третмана отпада у циљу очувања животне средине, а у складу са важећом домаћом и међународном законском регулативом која уређује област заштите животне средине и управљања отпадом.

Овај рециклажни центар треба да допринесе контролисаним третману разних врста отпада који се тренутно одлаже на неодговарајући начин.

Такође, допринеће едукацији грађана о правилном односу према третману отпада који, неадекватним одлагањем, може нарушити квалитет животне средине.



## **А – ОПШТИ ДЕО**

### **А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**

#### **Правни основ:**

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014 и 145/2014),
- Одлука Скупштине Града Панчева о изради Плана детаљне регулације блока 115 у Омољци - пословна зона са рециклажним центром за привремено складиштење отпада ради третмана и његовог даљег пласмана ("Службени лист града Панчева" бр. 20/2015).

#### **Плански основ:**

- План генералне регулације насељеног места Омољца ("Службени лист града Панчева" број 33/2014).

Према наведеном плану, обавезна је израда Плана детаљне регулације за блок 115 који представља планирану пословну зону-простор за проширење грађевинског реона у северном делу насеља, на улазу у насеље из правца Старчева, са десне стране локалног пута.

### **А2 ОБУХВАТ ПЛАНА**

Предметно подручје се налази у северозападном делу грађевинског реона насељеног места Омољца у катастарској општини Омољца. Површина предметног подручја обухваћеног овим Планом износи 19ха 52а 53м<sup>2</sup>. Опис границе се врши у смеру кретања казаљке на сату и почиње од тачке број 1.

Тачка број 1 се налази на граници између катастарских општина Омољца и Старчево, на месту где границу између катастарских општина сече граница између катастарских парцела 2695 и 2724/4.

Од тачке број 1 граница иде према истоку дуж границе између катастарских општина Старчево и Омољца до тачке број 2 која се налази на пресеку границе између катастарских општина и границе између катастарских парцела 2766 и 2792.

У тачки број 2 граница се ломи и скреће на југ пратећи источну границу катастарске парцеле 2766 до тачке број 3 која се налази на тремеђи катастарских парцела 2765, 2766 и 2773.

Од тачке број 3 граница прати јужну границу катастарске парцеле 2765 до тачке број 4 која се налази на граници између катастарских парцела 2765 и 1/6 и дефинисана је својим координатама у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Од тачке број 4 граница наставља према југозападу правом линијом до тачке број 5 која је дефинисана својим координатама у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Од тачке број 5 граница иде правом линијом према југу до тачке број 6 која је дефинисана својим координатама у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Од тачке број 6 граница наставља правом линијом ка западу до тачке број 7 која се налази на граници између катастарских парцела 2695 и 2696/7, а дефинисана је својим координатама у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Од тачке број 7 граница наставља унутрашњом границом катастарске парцеле 2695 све до тачке број 1.

Координате граничних тачака дате су на графичком прилогу број 7, План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало.

### **А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

#### **Постојећа претежна намена површина**

Блок 115 се налази у северном делу Омољце, на улазу у насеље из правца Старчева, са десне стране локалног пута.

У простору обухвата се налазе радно-пословни и стамбени објекти, као и неизграђене површине.

Пословно-радни комплекс компаније "Божић и синови" ДОО налази се на око 2км северозападно од центра Омољице.

## Површине јавне намене

Осим објеката комуналне инфраструктурне мреже, у обухваћеном простору нема других јавних садржаја.

## САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

У оквиру обухвата ПДР-а егзистира друмски саобраћај који опслужује овај део насеља и омогућује му саобраћајно повезивање са околним простором.

Деоница локалног-општинског пута Панчево – Старчево – Омољица - Банатски Брестовац - Ковин у дужини од 23,45 км има најважнији значај и представља окосницу саобраћајног система за овај део насеља. Деоницом наведеног пута обезбеђен је приступ свим садржајима пословне зоне и истом се одвија транзитни саобраћај и значајан обим локалног саобраћаја. Иако поменути општински пут кроз насеље представља главну насељску саобраћајницу она је узрок знатних негативности за насеље које се манифестују пре свега кроз смањену безбедност саобраћаја, повећану буку и аерозагађење и сл. Општински пут има изграђен савремени коловозни застор у задовољавајућој ширини.

Приступ пословној зони (обухват плана) могуће је остварити и из улице Савске и даље трасом атарског пута. Како улица Савска и некатегорисани пут немају задовољавајућу регулациону ширину неопходно је њихово проширење.

У свим поменути саобраћајницама нема изграђених пешачких ни бициклических стаза, те је неопходно њихово увођење.

Превоз путника у јавном саобраћају обавља се аутобусима. Линеје јавног саобраћаја пролазе главном насељском саобраћајницом тј. трасом општинског-локалног пута.

## ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

### - *Водоводна мрежа и објекти*

Предметна зона као и цео грађевински реон Омољица припадају „истој висинској зони“ када је у питању водовод као систем под притиском. Насеље Омољица се снабдева санитарном водом из панчевачког градског водовода. Сама дистрибутивна мрежа у насељу је направљена пре двадесет година од ПВЦ цеви. Кроз Омољицу пролази магистрални водовод Ø400 који долази од Панчева и даље се рачва на цевовод (Ø200) до Банатског Брестовца и (Ø200) до Иванова. Дистрибутивна мрежа у насељу је урађена као прстенаста мрежа са пречницима од Ø80 до Ø200 (око 35 км) тако да тренутно обезбеђује потребне количине воде и притиске. Мрежа је изграђена у свим улицама у насељу. До постојећег објекта на овој локацији је обезбеђено снабдевање санитарном и противпожарном водом из градског водовода.

### - *Канализациона мрежа и објекти*

У насељу Омољица није изграђена мрежа насељске фекалне канализације. Проблем отпадних употребљених вода се у насељу још увек решава септичким јамама и упојним бунарима лоцираним на сопственим парцелама домаћинстава које у периоду дуготрајних киша преливају и загађују животну средину. У целом насељу ће се за будућу канализацију усвојити принцип сепаратне канализације чиме ће се одвојити системи фекалних и атмосферских вода. Предметна зона има првенствено радно-пословни карактер, тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и одређене количине технолошких отпадних вода.

Цеваста атмосферска канализација не постоји у овој зони па се прихватање и евакуација атмосферских вода одвија помоћу отворене каналске мреже изграђене дуж саобраћајница. Отворени канали из насеља се и даље прихватају каналима мелиоративног система по ободу насеља и одводе преко водотока Надел до реке Дунав као крајњег реципијента.

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

### - *Подаци о водним објектима:*

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

У обухвату плана налазе се следећи водни објекти у надлежности ЈВП " Воде Војводине" нови Сад:

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

Поред ових канала постоје и други канали који окружују насеље а који могу да служе за прихват атмосферских вода из насеља. Атмосферске воде које се упуштају у мелиоративне канале могу се као условно чисте упустити уз претходни третман уљних сепаратора.

Загађивања вода из технолошког процеса нема јер се ради о чврстом отпаду без киселина, уља, и других течних материја. Санитарне отпадне воде се евакуишу у постојећу водонепропусну септичку јаму. Атмосферске воде се одводе до 4 упојна бунара. Пре упојних бунара постављени су сепаратори уља и масти.

## ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Подручје обухваћено планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице ТС 110/20/35 kV „Панчево 4“, а преко постојеће ТС „Старчево“ Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа, у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

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

### - Телекомуникациона инфраструктура

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

### - КДС мрежа

У обухвату овог плана не постоји КДС мрежа.

## ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Предметно подручје није гасификовано нити има изграђених топлотних извора и топовода за које би се могло рећи да су блоковског карактера. Котларнице су изведене у склопу постојећих комплекса које снабдевају. Пословни објекти обухваћени овим планом користе локални начин загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

## Површине остале намене

Блок 115 налази се на северозападном ободу Омољице и тренутно нема много изграђених објеката.

Највећи изграђени комплекс представља простор "Божих и синови" ДОО. Овај комплекс се састоји од две просторно одвојене целине које имају исту намену - привремено складиштење отпада ради његовог третмана и даљег пласмана.

Осим тога, на обухваћеном простору постоји неколико пословно-радних и стамбених објеката. Већи део површине обухвата плана је неизграђен и користи се као обрадиво земљиште за потребе пољопривреде.

## Б - ПЛАНСКИ ДЕО

### Б0 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) 19/02
- **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.

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** (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- **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 најистуренијег етажне, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

## **Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

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

#### **Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина**

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана планом генералне регулације. Такође, већ формиране целине/намене планом се, углавном задржавају.

#### Површине јавне намене

Осим саобраћајница и објеката комуналне инфраструктурне мреже, у обухваћеном простору нема других јавних садржаја.

#### Површине остале намене

Од површина остале намене у обухвату плана се налазе:

- пословно-радна зона са компатибилним наменама и
- стамбена зона са компатибилним наменама.

#### **Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама**

Простор обухваћен планом је простор у рубном делу насеља Омољица.

Добро функционисање планираних садржаја омогућиће се побољшањем постојеће и реализацијом планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже као и развојем планираних намена у складу са параметрима овог плана.

Просторно и функционално, можемо рећи да разликујемо:

- пословно-радну зону са компатибилним наменама
- стамбену зону са компатибилним наменама
- саобраћајна и комунална инфраструктура

#### ○ **Пословна зона са компатибилним наменама**

Блок 115 припада пословној зони са компатибилним наменама. Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на велико и мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег или већег обима, тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, штампарије, издавачке куће и сл.

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

мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.

### Комплекс "Божих и синови" ДОО

У оквиру блока 115 налази се и комплекс "Божих и синови" ДОО - **Рециклажни центар за привремено складиштење отпада ради његовог третмана и даљег пласмана.**

Комплекс је подељен у две целине.

#### *Целина 1*

Овај део комплекса састоји се из постојећег канцеларијског, магацинског, складишног, рециклажног и сервисног простора и има следеће објекте:

- Складиштење електричног и електронског отпада (ЕЕО)
- Третман ЕЕО
- Административно-пословни део
- Вага за мерење терета
- Саобраћајнице за манипулацију и транспорт терета
- Портирница за физичко техничко обезбеђење објеката

У оквиру ове целине у новом објекту површине 2400м<sup>2</sup>, због потребе проширења пословања за третирање отпадних расхладних уређаја у постројењу ForRec-a, вршиће се третман и складиштење улазних производа (фрижидери, замрзивачи) као и складиштење излазних фракција (гвожђе, алуминијум, бакар, пластика, стакло, пур-пена).

Такође, како би овај део комплекса могао да функционише у проширеном капацитету, потребно је урадити и одговарајућу инфраструктуру.

Планирани капацитети:

Постројење за дегасификацију је пројектовано са капацитетом од 50 ком/х, 400 ком/дан, 8800 ком/месечно и 13200 ком/годишње.

Постројење за третман флуоресцентних цеви и свих врста сијалица BALCAN MP600 је пројектовано да обради 5500 ком/х, 44000 ком/дан, 968000 ком/месечно и 11616000 ком/годишње, што на годишњем нивоу, за осам сати дневно, износи 2500 t.

Мобилно постројење за третман отпадних CRT монитора и телевизијских екрана има пројектовани капацитет од 80 до 100 катодних цеви на сат, до 700 комада по смени, односно 15400 комада месечно, тј. 184800 комада катодних цеви годишње.

Капацитет постројења италијанске фирме ForRec ће бити 10000 t/год отпадних расхладних уређаја.

На Целини 1 ће се третирати електрични и електронски отпад у количинама које ће бити одређене захтевима тржишта и максималним капацитетом Целине 1 који ће износити 26000 t/год.

#### *Целина 2*

На овом простору планира се обављање истих делатности као у Целини 1, тј. **складиштење и третман електричног и електронског отпада (ЕЕО) и компоненти добијених третманом електронског и електричног отпада**, уз услов да ће се у тренутку реализације пројекта на Целини 2 изабрати технички савремена технологија и опрема.

Инфраструктурне потребе у Целини 2 ће зависити од обима третмана ЕЕО.

И за ову целину ће бити неопходно урадити одговарајућу инфраструктуру.

Комуникација између две целине комплекса одвијаће се новом саобраћајницом која се планира на траси постојећег атарског пута и пролази средишњим делом блока 115 у правцу север-југ.

Планирани капацитети:

На Целини 2 вршиће се третман и складиштење електронског и електричног отпада. Количине начин и врста третмана електричног и електронског отпада који ће се третирати на Целини 2 зависиће од техничко-технолошких и економских решења у датом тренутку.

### Становање са компатибилним наменама

Јужни део простора обухваћеног овим планом је претежно стамбене намене. Превасходно су то пољопривредна домаћинства а парцеле су такве да се у уличној зони налазе стамбени објекти а ка унутрашњости блока/парцеле су баште и објекти у функцији пољопривреде. Дозвољене су компатибилне намене као што су пословање, занатство, угоститељство, разне врсте услуга, култура, образовање, туризам и сл.

#### ○ Саобраћајна и комунална инфраструктура

Осим постојеће саобраћајнице Панчево-пут-Омољица, паралелно са правцем овог пута у средишњем делу блока планира се саобраћајница која ће омогућити боље функционисање ове зоне. Она већим делом иде трасом постојећег атарског пута, а у северном делу блока оставен је излаз на саобраћајницу Панчево-пут-Омољица са једне стране и један крак ка каналу са окретницом. На овај начин је свим постојећим парцелама омогућен приступ на јавну саобраћајницу.

За читав простор је планирана комплетна инфраструктура неопходна за остваривање планираних намена.

### Б1.1.3.Биланс површина

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	<u>Јавна намена</u>	4 71 82	24,16%
1	Саобраћајнице	4 71 82	24,16%
II	<u>Остала намена</u>	14 80 71	75,84%
	Укупна површина грађевинског земљишта	19 52 53	100,00%

### Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

#### ○ Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

Земљиште обухваћено овим планом 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 саобраћајнице (постојеће и планиране).

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:

- Од 1 до 6 саобраћајнице.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, а на основу карте број 7 – План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало, 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, од парцела и делова парцела из К.О. Омољица наведених у следећој табели:

Саобраћајнице			
Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м <sup>2</sup>
1	Панчево - пут - Омољица	2764, 2765, 2766	3 20 75
2	планирана саобраћајница	2724/1-4, 2721, 2726/1	0 12 37
3	планирана саобраћајница	2731-2734, 2726/1-3	0 16 69

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м <sup>2</sup>
4	планирана саобраћајница	2724/3, 2726/1,2, 2725, 2721, 2720, 2717/1-4, 2715, 2711-2713, 2710/1,2, 2707-2709, 2706/1,2, 2705, 2703, 2702, 2701/1,2, 2699/1,2, 2698, 2733, 2735/1-5, 2736, 2742, 2743, 2745-2748, 2751, 2752, 2757, 2759/1,2, 2760/1,2, 2761, 2763/1,2	0 94 72
5	улица Савска	1/6, 2764, 2763/2, 2696/2-7, 2698, 2695	0 17 41
6	улица Савска	2764, 1/6	0 09 88
		Укупна површина	4 71 82

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

##### **Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине**

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

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

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасом постојећег некатегорисаног пута. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже овог дела Омољице, егзистирају:

- главна насељска саобраћајница – траса локалног-општинског пута ОП1
- зонске саобраћајнице (у блоку 115) .

Простор који се налази у граници обухвата Плана детаљне регулације блока 115 у Омољици, налази се на коти од 74.70 до 80.90 метара надморске висине. Планиране коте дате су на 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 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 ПДР-а блока 115 у Омољици, приоритет у изградњи и реконструкцији објеката саобраћајне инфраструктуре имаће:

- изградња зонских саобраћајница,
- реконструкција постојећег пута Л-1 (ОП1),
- изградња савремених коловозних конструкција у постојећим и планираним улицама,
- изградња пешачких (и бициклистичких) стаза и успостављање њиховог континуитета.

##### Улична мрежа/ранг саобраћајница

За задовољење саобраћајних потреба блока 115 планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује, уз оптималне трајекторије остварење веза до Омољице и околних насеља и градова.

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на саобраћајнице вишег реда локални-општински пут и зонске саобраћајнице.

Постојећи и планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница локалног – општинског пута ОП1 (Л-1) Панчево - Банатски Брестовац на проласку кроз Омољицу представља главну насељску саобраћајницу,
- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице.

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



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

#### Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за међумесни саобраћај остаје непромењен. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета или продужењем /измештањем линија као и увођењем нових линија исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објекта.

Сва 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 исте извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

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

#### Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

##### *Услови за постојеће саобраћајне површине*

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

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

Регулациона ширина главне насељске саобраћајнице је задовољавајуће и од саобраћајних површина иста има/може имати:

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

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

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру обухвата блока 115 у Омољници су деоница улице Савске која тренутно обезбеђује приступ стамбеном делу насеља али коју је неопходно проширити због планиране радно – пословне зоне у блоку 115 у Омољници. Ова саобраћајница ће осим веће регулационе ширине имати коловоз ширине 6,0м и тротоар мин. ширине 1,5м.

Изградња паркинг простора у уличним профилима ових саобраћајница је могућа само уз сагласност управљача пута.

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 бицикличке 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 оквиру регулационих ширина постојећих саобраћајница, на простору између саобраћајних површина (коловоза, пешачких, бицикличких 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).

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

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

Планирана саобраћајница овог ПДР-а простира се паралелно путу Панчево-Омољица и повезана је планираном саобраћајницом која управно излази на главни пут (главну насељску саобраћајницу).

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

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 објекта 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).

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

#### Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

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

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

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. Изузетно, код већ изграђених парцела,

уколико су просторне могућности парцеле такве да се не могу обезбедити сва потребна паркинг места, недостајућа неопходна паркинг места лоцирати на јавној саобраћајној површини уз обавезну сагласност управљача пута и уз адекватно партиципирање истом. 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, 93/12 и 104/13).

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

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. 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.

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

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

#### **Б1.2.4.2. Јавне зелене површине**

##### Јавно зеленило у регулацији улица

У оквиру саобраћајних профила дрвореди се формирају и обзиром на ширину профила од 15m постоје просторне могућности за двострани дрворед, па и за употпуњавање његовог деловања са жбунастом вегетацијом. Оваквим формирањем линијског зеленила не постиже се само подизање естетских вредности саобраћајне површине већ се и заштитна улога подиже на виши ниво. Неопходно је да се води рачуна да се не угрожава безбедност саобраћаја, на местима укрштања двеју саобраћајница, нарочито са Панчево – пут - Омољица.

#### **Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура**

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

##### Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Омољица припадају „истој висинској зони“ када је у питању водовод као систем под притиском. Насеље Омољица се снабдева санитарном водом из панчевачког градског водовода. Сама дистрибутивна мрежа у насељу је направљена пре двадесет година од ПВЦ цеви. Кроз Омољицу пролази магистрални водовод Ø400 који иде од Панчева до Бантског Брестовца то јест Иванова (Ø200). Дистрибутивна мрежа у

насељу је урађена као прстенаста мрежа са пречницима од Ø80 до Ø200 (око 35км) тако да тренутно обезбеђује потребне количине воде и притиске. Мрежа је изграђена у свим улицама у насељу. На посматраној локацији у Улици Арсенија Чарнојевића постоји градски водовод од пластичних цеви Ø80 и азбестцементних цеви Ø400 (на који није дозвољено прикључење). Неопходно је реконструисати постојећу водоводну мрежу Ø80 на већи пречник (мин Ø150) и проширити је дуж целокупне зоне.

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. За насеља предвиђена за индивидуално становање минимални пречник уличног водовода је Ø100. За колективно становање, радне и пословне зоне, минимални пречник уличног водовода је Ø150.

#### *Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења*

У наредном периоду у складу са развојем обухваћене 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 (ПЕ-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,

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна примарна и једна секундарна водоводна траса у уличном профилу. У обухвату плана где су планирани нови садржаји изградити нову мрежу водовода према условима надлежног дистрибутера. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже. Хидранте распоређивати у складу са Законом о противпожарној заштити.

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.

Прикључење водоводне мреже према условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде.

Растојање између водоводних цеви и канализација – на местима њиховог укрштања - не сме бити мање од 50цм. Растојање између водоводних цеви и канализација - на местима паралелног вођења канализације и водовода - не сме бити мање од 2,5м.

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Димензије шахтова морају бити добро одређене како би се вршило неометано манипулисање код одржавања. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни или подземни објекат за смештај већег постројења (хлоринаторско-пумпне станице, резервоарског простора и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром. У изузетним случајевима се дозвољава лоцирање оваквих постројења и на јавној површини.

### *Услови за прикључење водоводних мрежа*

Прикључење водоводне мреже извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде.

### Канализациона мрежа и објекти

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

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

### *Фекална канализација*

У насељу Омољица није изграђена мрежа насељске фекалне канализације али постоји пројекат за систем фекалне канализације и изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода и почело се са изградњом у целом насељу Омољица.

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. Индустијске отпадне воде тренутно скоро и да не постоје.

### *Атмосферска канализација*

Прихватање и евакуација атмосферских вода се одвија помоћу отворене каналске мреже изграђене дуж саобраћајница. Отворени канали из насеља се и даље прихватају каналима мелиоративног система по ободу насеља и одводе преко водотока Надел до реке Дунав као крајњег реципијента.

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

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

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

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

### *Услови за изградњу/реконструкцију канализационих мрежа, објеката и постројења*

Реконструкција канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију мреже су идентични са правилима градње за изградњу нове канализације. 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 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.

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.

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.

#### Услови за прикључење канализационих мрежа

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 примарно пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предtretмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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

#### Водопривредни услови

Подаци о водним објектима:

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

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

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

Поред ових канала постоје и други канали који окружују насеља а који могу да служе за прихват атмосферских вода из насеља. Мелиоративни канали који се налазе око насељеног места Омољица 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.

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

Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити одводњавање само пољопривредног подручја, већ и насељског јер ће се омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на посматраном сливном подручју. Планира се постављање устава и црпних станица које ће у критичним периодима повећати протицај у каналској мрежи и омогућити препумпавање у периоду високих вода. Канали су пројектовани са падом дна од 0,1‰, ширином у дну од 1,0м и нагибом косина од 1:1,5. Пројектована пропусна моћ канала је 0,54м<sup>3</sup>/сек то јест 0,41м<sup>3</sup>/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).

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

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

Санитарно фекалне отпадне воде и технолошке отпадне воде могу се испуштати у канале и Надел 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 Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

Комплетни водопривредни услови су приложени у оквиру Документационе основе као саставни део плана.

#### **Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура**

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

#### Услови за изградњу/реконструкцију електроенергетских мрежа, објеката и постројења, јавног и декоративног осветљења

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

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

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

- око надземних далековода 20kV и 35kV коридор је 20m, (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- надземну електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92);

- грађење електроенергетске мреже као и објеката у овом коридору, и засађивање стабала мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и 18/92), у складу са техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења JUS.N.CO. 105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, заштитом од опасности JUS.N.CO. 101 ("Сл. лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- 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;
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4kV/kV са одговарајућим коридором 20KV и 0,4KV 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.

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

- За трансформаторске станице типа 2x630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 6,5m x 5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m;

- За трансформаторске станице типа 1x630kVA предвидети простор минималне површине 22m<sup>2</sup>, правоугаоног облика минималних димензија 4 m x 5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m

- Уколико се ТС 20/0,4kV 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 20/0,4kV, односно између постојећих ТС 20/0,4kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1kV и 20kV. За ТС 20/0,4kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1kV и 20kV 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 1kV и 20kV 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 20/0,4kV и електроенергетских објеката 1kV и 20kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.



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

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

#### Услови за прикључење електроенергетских мрежа

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево.

У новим радним, пословним и индустријским зонама планирани су:

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

Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50см од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50см; Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;

У осталом делу насељеног места Омољица планирано је:

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

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

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

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

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

#### Телекомуникациона мрежа и објекти

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

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

У подручју постоје изграђене ТТ инсталације (оптички кабл).

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..

#### *Услови за изградњу/реконструкцију телекомуникационих мрежа, објеката и постројења*

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

Примарна и секундарна и дистрибутивна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице (за реализацију приступне односно дистрибутивне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).

Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.

У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови.

Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на приступни уређај (мини) IPAN, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 2x2 од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба).

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

- 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.;
- 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.

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 телекомуникационих мрежа

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

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

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

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

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

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

#### КДС мрежа и објекти

##### Услови за изградњу/реконструкцију КДС мрежа, објеката и постројења

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

##### Услови за прикључење КДС мрежа

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

#### **Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура**

Концепцијом развоја термоенергетике се предвиђа гасификација насељеног места Омољица, укључујући ту и предметну пословну зону у блоку 115, и коришћење гаса као "чистог" енергента у ложиштима уз коришћење и алтернативне, обновљиве енергије.

Према могућностима, извршиће се преоријентација постојећих топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво, када се за то стекну услови тј. када се изврши гасификација овог подручја. На овом подручју се може задржати и локални начин загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Алтернативни, обновљиви извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском билансу овом подручју с обзиром да постоје реални потенцијали (биомаса, енергија ветра и сунца и енергија из смећа, геотермална енергија, топлотне пумпе и др), што треба максимално искористити.

##### Гасоводна мрежа и постројења

##### *Услови за изградњу/реконструкцију гасоводних мрежа, објеката и постројења*

У обухвату плана планира се изградња дистрибутивне гасна мрежа. Капацитете ових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметна гасна инсталација пролази.

Гасовод се воде подзмено у јавној површини а могуће и надземно у привредним / пословним зонама ако то законски прописи дозвољавају.

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. Мора се обезбедити приступ за дистрибутера. 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.

Дистрибутивна гасна мрежа мора бити реализована у складу са позитивним законским прописима који регулишу ову област и условима дистрибутера гаса.

##### *Услови за прикључење гасне мрежа*

Предметни блок 115 у Омољици ће се снабдевати гасом из примарног гасовода (када буде био изграђен) који ће повезивати Старчево и Омољицу, а који ће тангира ово подручје.

### **Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ**

#### **Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина**

Осим археолошких локалитета, на предметном подручју нема евидентираних и заштићених културних добара.

##### Археолошки услови и мере заштите

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.

##### Заштићене природне целине

Блок 115, тј. рециклажни центар је 2km удаљен од заштићеног природног добра, Парк природе Поњавица, а тек стотинак метара од важног локалног еколошког коридора реке Надеде. Због тога је Покрајински завод за заштиту природе захтевао да у појасу од 200 m од коридора дно објеката, складишта, планираних за изградњу, буде изнад коте максималног нивоа подземне воде и да се примене грађевинско-техничка решења која онемогућавају емисију и продор загађујућих материја у околни простор. Ова грађевинско техничка решења треба да обухвате

и спречавање светлосног загађивања, усмеравањем светлосних снопова према објектима, као и употребу материјала којима се не стварају рефлектујуће површине према коридору. За време изградње и уређења предметног подручја забрањено је одлагање ископане земље, отпада и свих врста опасних материја на простору коридора. Да би заштитили биодиверзитет руралних површина и еколошки коридор од емисије загађујућих материја стручњаци Завода предлажу очување, односно подизање заштитног зеленила на граничном делу планираних радних површина према околним садржајима. По узору на ПГР Омољица, минимална површина под зеленилом на парцели треба да износи 30%, при чему најмање 10% треба да буде под високим растињем, а 20% покривено травним и жбунастим врстама. У очувању, односно приликом подизања заштитног зеленила предност треба да имају аутохтоне врсте, уз избегавање употребе инвазивних, агресивних, алохтоних врста. Од инвазивних биљних врста, Завод је издвојио: багрем, багремац, сибирски брест, кисело дрво, пенсилвански длакави јасен, јасенолисни јавор, живу ограду, петолисни бршљан, циганско перје, западни копривић, дафину, трновац, касну сремзу и јапанску фалопу. На граници простора обухваћеног Планом, према околним ораницама, улагач не би требало да сади поједине врсте дрвећа и жбуња који су прелазни домаћини одређених паразита пољопривредних култура или воћака (*Berberis sp*, *Cotoneaster sp*, *Pyracantha sp*, *Sorbus sp*, *Acer negundo* и др). Употреба непропусних септичких јама ради уливања отпадних вода допуштена је до завршетка сеоског система за одвођење употребљених вода. Отпадне зауљене воде, пропуштене кроз сепаратор уља и масти, не смеју бити упуштане у упојне бунаре који су повезани са водом прве издани. Квалитет претходно обрађених отпадних вода треба да испуњава одговарајуће законске критеријуме пре њиховог уливања у сеоску канализацију, односно крајњи реципијент. Улагач, односно оператер постројења су дужни да обезбеде такав технолошки процес и мере контроле којим ће се онемогућити емисије испарљивих компоненти и чврстих честица (фреона, живе и др) у животну средину. Завод је нарочито указао на потребу таквог избора поступка уклањања гасне фазе живе који неће изазвати загађивање воде течним ефлуентом.

### **Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи**

Као и у већини других делатности, и за пословање рециклажног центра на периферији Омољице, са еколошког становишта, је веома важно да овај комплекс буде, одмах након завршетка радова на комуналном опремању и уређењу села, прикључен на поједине инфраструктурне системе: систем одвођења употребљених вода (фекална канализација) и одговарајуће постројења за обраду комуналних отпадних вода и магистралну гасну мрежу. У међувремену је допуштено коришћење непропусних септичких јама за санитарне отпадне воде, које може да празни надлежно јавно-комунално предузеће. Забрањено је пражњење септичких јама у оближњи водоток, канал или на земљиште. Планирани технолошки процес не подразумева стварање технолошких отпадних вода. До прикључења котларнице на мрежу са природним гасом, предност у загревању пословног простора би требало дати биомаси, као обновљивом извору енергије, а угаљ користити тек, као крајњу алтернативу, да би се загађивање ваздуха из центра svelo на најмању меру. Да би делатност третмана отпада, електронског и електричног, била еколошки повољна по животну средину, неопходно је да предузеће Божић и синови улаже у најбољу доступну технику (*best available techniques - BAT*) и да се придржава правила и ограничења добијених дозвола за управљање отпадом. Обрада би требало да буде ограничена на физички, механички поступак, без могућности да буде проширен и допуњен хемијским или термичким. Пре непосредног механичког третмана електричног и електронског отпада оператер је дужан да на безбедан начин издвоји све опасне материје (флуиде, уља, тешке метале и сл) из отпада, сакупи их у складу са категоризацијом прикупљеног отпада и привремено ускладишти у одговарајуће посуде, контејнере у наткривеном или затвореном простору. Опасан отпад, изолован или инертизован, дакле, може само привремено да буде складиштен на подручју пословне зоне и рециклажног центра до његовог превоза установи и организацији овалшћеној за коначан третман или депоновање. Забрањено је депоновање свих врста отпада на простору који План обухвата. Коришћење најбоље доступне технике доприноси томе да се процес селекције, делимичне, физичке обраде разврставања и паковања електричног и електронског отпада у што већој мери одвија безбедно, у контролисаним условима, у затвореном простору, као затворен систем. Додатне мере за заштиту околног простора од загађеног ваздуха и буке састоје се у предлозима озелењавања које је изнео Покрајински завод за заштиту природе. Упркос извршеним мерењима нивоа буке у комплексу и на његовим границама, улагач и

оператер су дужни да периодично прате, преко овлашћених установа, ниво буке на границама рециклажног центра.

Платои за привремено складиштење неопасног отпада, манипулативне површине, саобраћајнице и паркинзи треба да буду изграђени од бетона, отпорни на дејство соли, мрза, нафте и нафтних деривата и водонепропусни, како би се атмосферске воде, мрежом затворених канала усмеравале ка сепараторима уља и масти, пре њиховог уливања у упојне бунаре. Улагач и оператер треба да имају закључен уговор са надлежном организацијом о даљем поступању са муљем, наталоженим у сепаратору.

С обзиром на то да планирано проширење и физички третман електричног и електронског отпада, са контролисаним изоловањем опасних материја у њему, не почива на употреби високих температура и притиска, драстично је смањен ризик од избијања удеса. Могуће је само настајање пожара, готово у сваком делу комплекса, због запаљивости материјала који се обрађују или користе. Улагач је дужан да сачини, тј. допуни правилник о заштити од пожара, изради, односно прошири хидрантску мрежу, постави уређаје за гашење пожара и обезбеди несметани прилаз ватрогасним возилима.

Додатно повећање учинка у заштити животне средине предузеће Божић и синови може постићи добровољним увођењем и развојем формализованог еко менаџмент система, према одговарајућем стандарду.

У рециклажном центру није планирано постојање извора јонизујућег и нејонизујућег зрачења.

### **Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње**

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

Применом савремених изолационих материјала, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд., у наредном периоду треба 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 300 у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
- Уколико је пројектном докуменацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

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

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар-пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим правилником. 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.

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

## **Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

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

#### **Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта остале намене**

##### Станице за снабдевање течним горивом

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 изградњу нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.

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

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

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

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, аутоперационица, мотел и сл.

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

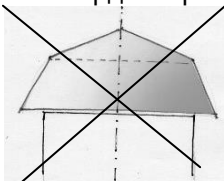
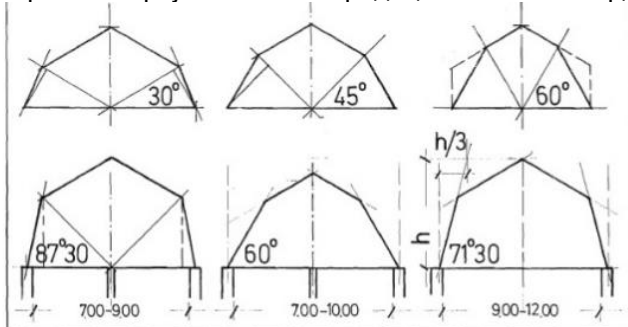
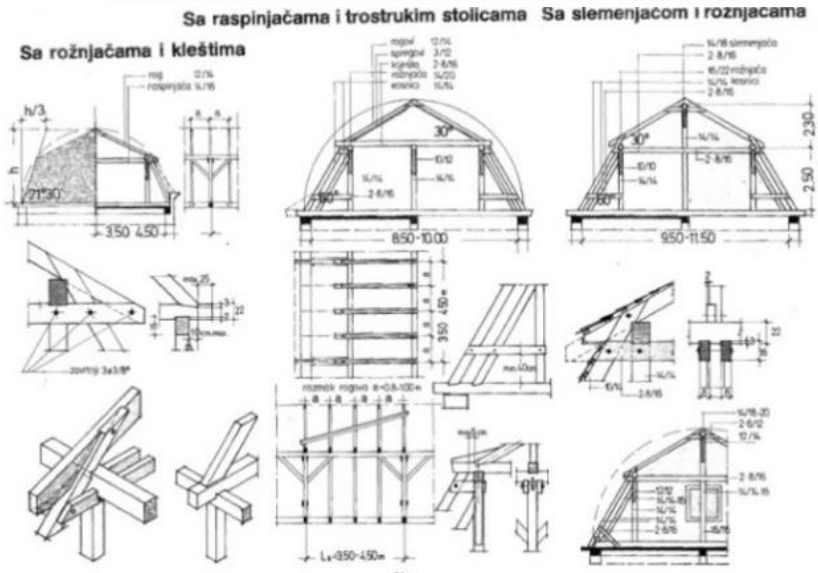
- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- минимални проценат зелених површина= 40%
- остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане површине
- паркирање за потребе запослених и за садржаје који се у комплексу налазе (нпр. ресторан, кафе, трговина и сл.) обавезно решити на сопственој парцели а према важећим нормативима за паркирање возила
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих закона, техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима.

## Б2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

<p>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p>Уколико постојећи објект или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању а дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.) – све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољено отварање баца – на начин како је то дефинисано овим планом).</p> <p>Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или нова изградња на парцели, примењују се правила овог плана за нове објекте.</p> <p>Подземне етажне могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).</p> <p><u>Напомена:</u> На парцелама на којима је прекорачен неки од урбанистичких параметара, може се дозволити изградња изван габарита постојећих објеката само у случају да се ради о доградњи која значајно побољшава услове коришћења и живота у предметним објектима и то до максимално 10м<sup>2</sup> бруто површине.</p> <p><u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају прекомерну буку, вибрације и сл., или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>
<p>Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање</p>	<p>- <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 деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у овој табели. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе 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.</p> <p>- <u>услови за величину парцела</u> Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице. На постојећим парцелама (затеченим до датума доношења овог плана) које су мање од минималних услова прописаних овим планом, и за парцеле које су мање а</p>



	<p>настале су због потребе развргнућа имовинске заједнице, дозвољена је изградња уз поштовање свих осталих параметара плана који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, паркирање на парцели, итд.).</p> <p>- <u>правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u> У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљиште остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела Мора се обезбедити приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије. Специфични случајеви биће дефинисани одредбама важећих закона и прописа.</p> <p><i>Водовод и канализација:</i> Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10x10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.</p> <p><i>Електроенергетска инфраструктура:</i> Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7м. За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.</p> <p><i>Телекомуникациона инфраструктура:</i> Оријентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме (IPAN) у случају уређаја за спољну монтажу (outdoor кабинети) на бетонском постољу је димензија 4м<sup>2</sup>. Потребно је обезбедити колски прилаз. Детаљнији подаци биће обрађени посебним техничким условима. За све трансформаторске станице (ТС) у граници обухвата овог плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене.</p> <p><i>Термоенергетска инфраструктура:</i> Када се гасне станице (PMPC, MPC), граде као самостојећи објекти, димензија АxБм<sup>2</sup>, оријентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6м са Б+6м. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице. За ГМРС неопходно је предвидети већи простор који ће бити дефинисан у зависности од опреме која се уграђује.</p>
<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја 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) накладно 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 унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности.</p> <p>- <u>регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.</p> <p>- <u>спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може</p>

	<p>бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етажe објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.</p> <p>Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <p>Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. 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.</p>
<p>Правила и услови за друге објекте на парцели</p>	<p>Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.</p>
<p>Правила и услови за нове објекте</p>	<p>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“):</p>  <p>Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:</p>  <p>Sa raspinjačama i trostrukim stolicama    Sa siemenjacom i roznjacama</p> <p>Sa roznjacama i kleštima</p>  <p>У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и</p>

	<p>да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p>
<p>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<p>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етажне. 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. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.</p>
<p>Уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже. Уколико је могуће, паркинг просторе у оквиру парцеле 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 незастрта површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.</p> <p><b>Заштитно зеленило:</b> Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изразите заштитне ефекте, под условом да се уклапају својим хабитусом у окружење. У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило дуж границе парцела производних погона, и др. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих</p>

	<p>преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине.</p> <p>Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи, обзиром да комплекс тангира површине са пољопривредном производњом.</p>																				
<p>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>Објекте третиране зоне повезати на мрежу јавних–насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну–површинску обраду могу се користити савремени асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом.</p> <p>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.</p> <p>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 објекта.</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице.</p> <p>Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објекта код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза) у ширини од мин. 2,5м а изузетно 1,2м за пешачке пролазе (за стамбене објекте).</p> <p>Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, колски приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине и сл.).</p>																				
<p>Паркирање на парцели</p>	<p>Код постојећих објекта обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају.</p> <p>Код изградње нових објекта и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:</p> <table border="0"> <tr> <td>- становање</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td>- пословање</td> <td>1ПМ/70м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>- администрација</td> <td>1ПМ/60м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>- управне зграде, банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> нето површине</td> </tr> <tr> <td>- трговина</td> <td>1ПМ/50м<sup>2</sup> продајног простора</td> </tr> <tr> <td>- ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td>- хотели, мотели</td> <td>1ПМ/2-10 лежачева (у зависности од кат.)</td> </tr> <tr> <td>- спортски садржаји</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td>- складишта и магацини</td> <td>1пм/4 запослена</td> </tr> <tr> <td>- станице за снабд. горивом</td> <td>1пм/3 запослена</td> </tr> </table> <p>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.</p> <p>Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима,</p>	- становање	1ПМ/1 стамбена јединица	- пословање	1ПМ/70м <sup>2</sup> нето површине	- администрација	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине	- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине	- трговина	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора	- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежачева (у зависности од кат.)	- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	- складишта и магацини	1пм/4 запослена	- станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена
- становање	1ПМ/1 стамбена јединица																				
- пословање	1ПМ/70м <sup>2</sup> нето површине																				
- администрација	1ПМ/60м <sup>2</sup> нето површине																				
- управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м <sup>2</sup> нето површине																				
- трговина	1ПМ/50м <sup>2</sup> продајног простора																				
- ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																				
- хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежачева (у зависности од кат.)																				
- спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца																				
- складишта и магацини	1пм/4 запослена																				
- станице за снабд. горивом	1пм/3 запослена																				

	<p>стандардима и нормативима који се односе на предметну врсту објеката. 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). Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колско-пешачки пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове. Уколико у оквиру објекта постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.</p> <p>У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Уколико је паркинг површина на отвореном, треба да буде озелењена тако да минимално на свака 3пм буде засађено 1 дрво.</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и индивидуалне гараже (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције.</p> <p>Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе до макс. 30%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>При доградњи објеката, за дограђени део је потребно обезбедити неопходан број паркинг места на сопственој парцели у складу са новом наменом и наведеним нормативима.</p> <p>Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p>
<p>Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p><b>Водовод:</b></p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Не би требало уграђивати више од четири водомера када су мањег пречника. Код улица ширих од 20м обавезно предвидети полагање цевовода са обе стране улице, како би се избегла велика дужина прикључка.</p> <p>Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. Уколико објекат има више улаза а они у снабдевању водом чине засебне целине, то сваки такав улаз може имати засебан прикључак али уз сагласност надлежног дистрибутера.</p> <p>Такође предвидети замену прикључака од поцинкованих са полиетиленским.</p> <p>Одлуком о изменама и допунама одлуке о производњи и дистрибуцији воде (Сл. лист општине Панчево бр.11/2005) омогућено је мерење потрошње воде за сваки стан односно локал посебно. Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација за сваки стан (локал) појединачно којим би се технички решила уградња водомера за сваки стан (локал) појединачно. Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације. Пројектант је у обавези да приликом пројектовања унутрашњих инсталација обавезно обави консултације са Техничким сектором ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево обзиром на мерење потрошње и постављање водомера за сваки стан (локал) појединачно.</p> <p><b>Канализација:</b></p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>Пречник прикључка Ø150 мм а пад треба да буде од 1,5%- 6%.</p> <p>Код улица ширих од 20м обавезно предвидети полагање фекалне канализације са обе стране улице, како би се избегла велика дужина прикључка.</p> <p>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера.</p> <p>Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p>

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.

Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.

#### *Електроенергетска инфраструктура:*

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево:

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

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

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

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

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

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви  $\varnothing 110$  (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 објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

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

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

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

врста подземног или

надземног објекта      хоризонтална удаљеност(м)      вертикална удаљеност(м)

гасоводи средњег и нискох притиска      0,4      0,4

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

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

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

#### *КДС мрежа:*

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

#### *Термоенергетска инфраструктура:*

Планиране објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу. Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

#### *Топлификација*

##### *Котларница*

Више заинтересованих потрошача могу изградити заједничку котларницу. Код пројектовања и изградње објеката котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

##### *Предајна станица (ПС)*

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

##### *Топловод*

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

#### *Гасификација*

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- цевовод полагасти на дубину укопавања од 0,6м до 1,0м а изузетно на мин. 0,5м односно максимум 2,0м
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак прикључка трајно означити натписном плочицом
- цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др.
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње
- положај главног запорног цевног затварача се означава
- при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу

#### *МРС*

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

Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића.

Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу

	<p>постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</p> <p><i>Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:</i> Прикључење објекта изводи најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ. Траса мора остати трајно приступачна цевовод мора бити безбедан од оштећења. За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. Евентуално два и више прикључака за једну парцелу се дозвољава уколико је сагласан дистрибутер а разлози могу бити (економске оправданости, технологија, техничке могућности, више излаза на јавни пут ...) Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција и дистрибутера гаса.</p>
<p>Правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодан 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. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа.</p>
<p>Ограђивање грађевинске парцеле</p>	<p>Ограде морају бити постављене тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије се морају отворати ка унутрашњости сопствене парцеле. Ограде објекта могу бити транспарентне или зидане (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. У зависности од делатности и прописа који регулишу предметну делатност, ограда може бити и друге-одговарајуће висине и материјала. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса у складу са потребама делатности која се на њој обавља и уз услов обезбеђења проточности саобраћаја (колског/пешачког) као и услова противпожарне заштите. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.</p>
<p>Посебни услови</p>	<p>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 (ВАТ - 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</p>



	<p>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).</p> <p>Све кровне равни морају имати пад/одвођење воде на сопствену парцелу. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се морају одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.</p>
--	--

### Б2.3. ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

<p><b>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</b></p> <p>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).</p>	
<p>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Подземне етажне могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.</p> <p>Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену.</p> <p>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Није дозвољено: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора амбијенталном или функционалном смислу.</p>
<p>услови за формирање грађевинске парцеле</p>	
<p>услови за величину парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле = 300м<sup>2</sup> Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0м</p>
<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.</p> <p>- <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу. Максималне висине објеката дефинисане су на следећи начин: -максимално дозвољена висина венца = 8,50м -максимално дозвољена висина слемена = 12,50м Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна другачија висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада. Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.</p> <p>- <u>положај објеката према јавној површини-регулацији</u> Сви објекти морају бити повучени минимално 5,00м од регулационе линије. Портирнице, се могу поставити на регулационој линији. Приступ свим објектима је обавезно са сопствене парцеле – није дозвољено да степеништа, рампе и сл. излазе изван регулационе линије у јавни простор.</p> <p>- <u>положај према границама суседних/задњих 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. Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле:</p>

	<p>1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади. Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.</p> <p><u>Удаљење објеката основне намене међу собом – а који се налазе на истој парцели – минимално је једнако:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1/2 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене/радне просторије, али не мање од 4,00м</li> <li>- 1/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије, али не мање од 3,00м</li> <li>- 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори</li> </ul> <p>Уколико техничко-технолошке потребе то налажу, могућа су другачија удаљења објеката међу собом, уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови.</p> <p><u>Напомена:</u></p> <p>1) На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, отвори се могу поставити на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- за удаљења од 0.00-1.50м нису могући отвори,</li> <li>- за удаљења од 1.50-4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м и помоћна врата,</li> <li>- за удаљења од минимално 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија.</li> </ul> <p>Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.</p> <p>2) Уколико се постојећи подземни инфраструктурни објекат који је у функцији објекта остале намене, налази у земљишту јавне намене, неопходно је омогућити му приступ са јавне површине а ради несметаног функционисања и одржавања.</p>
<p>највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</p>	
<p>највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Максимално под објектима (Из) = 50%</li> <li>• Максимално под поплочаним површинама = 30%</li> <li>• Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%</li> </ul>
<p>услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели</p>	
<p>правила и услови за друге објекте на парцели</p>	<p>На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p>
<p>услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</p>	
<p>Уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	<p>Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%, а може бити и више четинара да би заштита околног простора била равномерна током читаве године. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста и изменити однос лишћара и четинара, односно повећати учешће четинарских врста ради заштитног ефекта током читаве године.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p>
<p>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>За све комплексе у пословној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 3,5м (по могућности 5,0м ширине за мин. одвијања двосмерног саобраћаја) и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника <math>r=5,0\text{м}</math>. Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију јавних саобраћајница.</p>

<p>Паркирање на парцели</p>	<p>За појединачне комплексе пословне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедити у оквиру граница својих парцела. Изузетно, уколико код постојећих објеката просторне могућности то не дозвољавају, за недостајући број паркинг места постоји могућност обезбеђивања на јавној саобраћајној површини уз обавезну сагласност управљача пута и партиципирање истом.</p> <p>Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк).</p>
<p>Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p><b>Електроенергетска инфраструктура</b></p> <p>Сви постојећи објекти у пословној зони су снабдевени електричном енергијом из постојеће стубне трафо станице лоциране у североисточном делу комплекса Целине 1, која је прикључена на средњенапонску мрежу помоћу одговарајућег кабловског снопа.</p> <p>До пословне зоне -локације Целина 1 долази далековод 20kV (за напајање насеља Омољица). Овај далековод је каблиран на делу који прелази комплекс.</p> <p>Будуће снабдевање електричном енергијом свих објеката у пословној зони у оквиру Целина 1 и 2 овог производног комплекса ће се обављати из нове трафостанице 20/0,4kV, снаге 1000 kVA(стубна трансформаторска станица се укида) .</p> <p>Средњенапонска електрична мрежа (нивоа 20 kV) у оквиру насеља се изводи кабловски тако да ће прикључак новопредвиђене трафо станице бити изведен одговарајућим каблом, према условима надлежног електродистрибутивног предузећа .</p> <p>Нова трафо станица може бити постављена или унутар објекта у оквиру Целине 1 или на слободном простору, као приземни монтажни или зидани објекат, све према условима надлежног дистрибутивног предузећа.</p> <p>Нисконапонска мрежа (0,4 kV) напојних каблова од нове трафо станице до појединих целина (тј. Њихових кабловских прикључних кутија на фасадама односно главних разводних ормана) у оквиру површина Целине 1 или у оквиру траса до објеката Целине 2 биће предвиђена у оквиру већ дефинисаних коридора нисконапонске електроенергетске мреже .</p> <p>Ел. инсталација у постојећим и планираним објектима ће бити изведена на прописан начин, кабловима одговарајућег типа, пресека проводника и броја жила, у зидовима, у кабловским регалима – полицама или на зидовима помоћу одговарајућих обујмица или у заштитним цевима односно цревима ради спречавања механичких оштећења тако положених каблова .</p> <p>Ел. осветљење у постојећим и планираним објектима Целине 1 ће бити одговарајућим типским светилкама са изворима светлости одабраним према условима који владају у појединим просторима који се осветљавају, са тиме да је у тим просторима постигнут минимално потребан осветљај који је неопходан за врсту радова који се обављају.</p> <p>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.</p> <p>Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења“ (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).</p> <p>Електроенергетска инфраструктура у обухвату Плана градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима, правилницима за ову област, као и важећим ПГР Омољица.</p> <p><b>Телекомуникациона мрежа и објекти</b></p> <p>Прикључење за пословну зону-Целину 1 на месну телефонску мрежу Омољице, извршено је на основу услова “Телеком-Србије” Филијала Панчево. Инсталације телефонске мреже спроведене су у комплекс кабловски.</p> <p>До локације пословна зона- Целине 1 спроведен је оптички кабл којим се путем локалног провајдера остварује интернет саобраћај.</p> <p>У погледу проширења и изградње телекомуникационих и сигналних инсталација у проширеном делу Целине 1, изградиће се нова телефонска инсталација у оквиру нових објеката Целине 1. Такође је планирана инфраструктура за прикључење на интернет и видео надзор.</p> <p>Телефонски прикључнице у оквиру објеката Целине 2 обезбедиће се према</p>

	<p>условима надлежног дистрибутера.. Такође је планирана инфраструктура за прикључење на интернет и видео надзор.</p> <p>Телекомуникациона инфраструктура у обухвату Плана градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима, правилницима за ову област, као и важећим ПГР Омољица.</p> <p><i>Термоенергетска инфраструктура</i></p> <p>Унутар привредних и радних зона цевни водови се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима.</p> <p>Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкциом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије.</p> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција и дистрибутера.</p> <p>Осим ових важе сва остала правила за инфраструктурне системе који су дати у поглављу Б 2.2.</p>
услови и могућности фазне реализације	Дозвољена је фазна изградња.
посебни услови	<p><i>Детекција и дојава пожара</i></p> <p>Нова постројења које ће се изградити у пословним зонама морају бити изграђена у складу са свим техничким прописима, Законом и Законом о заштити пожара.</p> <p>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.</p>

#### Б2.4. СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

<b>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</b>	
Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	<p>Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор уз обавезно остваривање улаза који је независан од улаза у стамбени део објекта (ако у делу објекта остаје становање). Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.</p> <p>Подземне етажне могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл.</p> <p>Није дозвољено:</p> <p>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.</p>
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Услови за величину парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле = 300м<sup>2</sup></p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0м</p>

<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>- <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу. Максималне висине објеката дефинисане су на следећи начин: Објекти основне намене: -максимално дозвољена висина венца = 11,50м -максимално дозвољена висина слемена = 15,50м Економски и помоћни објекти: -максимално дозвољена висина венца = 5,50м -максимално дозвољена висина слемена = 8,50м</p> <p>Економски и помоћни објекти који служе за смештај пољопривредних машина (комбајна и сл.) или складиштење пољопривредних производа (амбари и сл.), могу имати висину у складу са потребама своје функције.</p> <p>- <u>положај објеката према јавној површини-регулацији</u> Поштовати наслеђену организацију парцеле тако да се на регулациону линију постављају објекти основне намене. Изузетно, објекти основне намене могу се градити и у дубини парцеле, уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката, који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели.</p> <p>- <u>положај према границама суседних/задњих 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.</p> <p>Минимално растојање објеката основне намене од бочних и задњих граница парцеле: - 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/радних просторија На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, отвори се могу поставити на следећи начин: - за удаљења од 0.00-1.50м нису могући отвори, - за удаљења од 1.50-4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м и помоћна врата, - за удаљења од минимално 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија. Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.</p> <p>Минимално растојање економских и помоћних објеката од бочних и задњих граница парцеле је 1.00м. На фасадама ових објеката које су орјентисане ка бочним и задњим границама парцела суседа, нису дозвољени никакви отвори. Остваривање било каквих отвора на тим фасадама, могуће је само уз сагласност суседа.</p> <p>Удаљеност силоса од других објеката је минимално половина висине силоса. Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу је минимално 15,0м, односно минимално 50,0м у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други објекат јавне намене у окружењу. Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу је минимално 20,0м, односно 50,0м у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0м од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0м (како не би дошло до разасипања) и то обавезно од водонепропусног материјала. Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката је минимално 6,0м. Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) морају бити удаљене минимално 3,0м од свих објеката и граница парцела. Базени могу да се граде на минимално 3,0м од границе парцеле и ако су површине до 12м<sup>2</sup>, не улазе у обрачун индекса заузетости. Складишни и економски објекти у функцији пословања се морају удаљити минимално 6,0М од било ког стамбеног или пословног објекта у окружењу.</p>
---	---

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<ul style="list-style-type: none"><li>• Максимално под објектима = 60%</li><li>• Максимално под поплочаним површинама = 20%</li><li>• Минимално под зеленим незастртим површинама = 20%</li></ul>
--	---

### 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, сви планови урађени за ово подручје, у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

#### Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- станице за снабдевање течним горивом
- други објекти који захтевају посебне услове пројектовања

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) и/или 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. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику. Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.

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

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урбанизам, градитељство и заштиту животне средине.

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Дирекција" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.

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

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

Скупштина града  
Панчева

Председник  
Скупштине града:

број : .....

.....

## **ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 115  
У ОМОЉИЦИ**

**- НАЦРТ ПЛАНА -**



## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
БЛОКА 115  
У ОМОЉИЦИ**

**- НАЦРТ ПЛАНА -**