



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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ

НАЦРТ ПЛАНА



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

Тигран Киш

Број:
Дана:

Обрађивач :



ЈП „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:

В.Д. Директора:

Душица Черницин, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1009 07

Ђурица Доловачки, дипл.пр.планер

Панчево, август 2018.год.

Назив планског документа	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ нацрт плана
Наручилац	 ГРАД ПАНЧЕВО
Градonaчелник	Саша Павлов
Носилац израде плана	Секретаријат за урбанизам, грађевинске стамбено-комуналне послове и саобраћај
Обрађивач Плана	 ЈП „Урбанизам“ Панчево
Број предмета	05-192/2018
Одговорни урбаниста	Душица Черницин, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 1009 07
Стручни тим	геодезија Марко Марић, дипл.инж.геод. водовод и канализација Петар Петровић, дипл.инж.грађ. саобраћај Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб. термоенергетика Бела Каић, дипл.инж.маш. електроенергетика и телекомуникације Оливера Радуловић, дипл.инж.ел. зеленило Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх. услови и сагласности Вера Марковић, дипл.пр.планер животна средина Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента) служба за правне послове Милан Балчин, дипл.правник
Техничка подршка	Гордана Пешић, техн.геод. Гордана Коцић, арх.тех.

Заменик шефа службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

Шеф службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима

Бела Каић, дипл.инж.маш.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

в.д. Директора

Ћурица Доловачки, дип.пр.планер

САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А. УВОД, стр.7

А.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА, стр.7

А1.1. ПОВОД И РАЗЛОГ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА, стр.7

А1.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА, стр.8

А.2. ОБУХВАТ ПЛАНА, стр.8

А.2.1. Граница и површина обухваћеног простора, стр.8

ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН, стр.8

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА, стр.8

Б.1. НАМЕНА НАЧИН И УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА, стр.8

Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Б.1.2.1. Карактеристичне зоне/целине

- Зона 5 – Спортско-рекреативна зона

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, стр.9

Ц.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 5 - Зона спортско-рекреативног центра, стр.9

Ц.5.3. Могућности и ограничења начина коришћења објеката

Ц.5.8. Параметри за зону

- Степен заузетости (С -%)
- Индекс изграђености (И)

Ц.5.9. Дозвољена спратност-висина објеката

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, стр.10

Д.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ, стр.10

Е. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ, стр.10

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|--|-----------|
| 1) Планирана намена површина из основног плана
(Сл. Лист града Панчева 17/2010) | Р 1:1 000 |
| 2) План намене површина | Р 1:1 000 |
| 3) План регулације са зонама | Р 1:1000 |

ПРИЛОЗИ

- Одлука о изради Плана
- Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на животну средину
- Прикупљени услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција



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

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1009 07



У Београду,
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
Хиподром у Панчеву**

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 99. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15-пречишћен текст), Плана генералне регулације Целина 2 – Стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом („Сл. лист града Панчева“ бр. 20/12, 34/12 – исправка, 01/13-исправка, 3/13 – исправка и 16/16) и Одлуке о изменама и допунама плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву (Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 09.07.2018.год)), приступа се изради

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ - НАЦРТ ПЛАНА -

А. УВОД

А.1. ПОВОД И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

А.1.1. ПОВОД И РАЗЛОГ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

Изради Плана се приступило на онову Одлуке о изменама и допунама плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву (Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 09.07.2018.год)), Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлика УС, 132/2014 и 145/2014) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 64/2015).

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 у плански документ. који је одржан од 17.03.2018.год. до 31.08.2018.год.. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду настављена је израда плана детаљне регулације.

Разлог приступању изради Измена и допуна плана Плана детаљне регулације детаљне регулације Хиподром у Панчеву је формирање зоне, односно простора за изградњу комплекса Филмског града (студио, објекти за едукацију, туристички центар, пратећи објекти и сл.). , ради стварања планског основа за издавање дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлика УС, 132/2014 и 145/2014).

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја. Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

У складу са чланом 2 Одлуке о изменама и допунама плана измене и допуне обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

А.1.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде измена и допуна плана је формирање зоне, односно простора како би се створио плански основ за изградњу Филмског града.

А.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

А.2.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА

Оквирна граница измене планског документа обухвата простор зоне Б и зоне В унутар Плана детаљне регулације „Хиподром“ у Панчеву (Сл.лист града Панчева бр.17/2010). Предмет циљане измене обухвата простор оивичен катастарским парцелама у власништву града Панчева који је уоквирен са западне стране границом дела катастарске парцеле 8059/1 саобраћајница (улица Милешевска) и координатама граничне тачке Ф6, са северне стране је оивичена границама катастарских парцела 4866/56, 4866/57, 4866/11 као и координатама граничних тачака Ф3, Ф4 и Ф5, затим границама катастарских парцела 4866/34, 4866/35, 4866/38, 4866/40 и 4866/43. Са источне стране оивичена је границама катастарских парцела 4866/5, 4973/2, 4972/2, 4966/2, 4965/2, 4964/2, 4963/2, 4962/2, 4961/2, 4960/2, 4960/4, 4960/5, 4960/6, 4958/3 и 4958/4, док је са јужне стране оивичена је границом катастарске парцеле 4957/1, као и координатама граничне тачке Ф6 све у КО Панчево

Оквирна површина зоне Б и зоне В Плана детаљне регулације износи око 25,8ха.

Измена Плана обухвата следеће катастарске парцеле: 4866/12, 4973/3, 4972/3, 4973/1, 4971, 4972/1, 4970/2, 4967/4, 4967/3, 4966/3, 4965/3, 4970/1, 4964/3, 4963/3, 4969/2, 4962/3, 4961/3, 4960/7, 4960/8, 4968/2, 4960/9, 4959/3, 4958/5, 4969/1, 8059/1, 4968/1, 4967/2, 4967/1, 4958/6, 4966/1, 4965/1, 4964/1, 4963/1, 4962/1, 4961/1, 4960/3, 4960/2, 4960/1, 4959/1 и 4958/2 све К.О. Панчево.

Измене плана су извршене у оквиру граница обухвата Основног плана.

ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН

Измене се односе на делове текста основног Плана детаљне регулације Хиподром у Панчеву (С. Лист града Панчева бр.17/2010) као и на измене одговарајућих графичких прилога у складу са разлозима који су дефинисани чланом 2 Одлуке о изменама и допунама плана.

Плански основ за израду Измена и допуна плане је План генералне регулације Целина 2 стрелиште са Хиподромом и Војловица са Тополом у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“ бр. 20/12, 34/12 – исправка, 01/13-исправка, 3/13 – исправка и 16/16).

Б. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Б.1. НАМЕНА НАЧИН И УСЛОВИ КОРИШЋЕЊА ЗЕМЉИШТА

Б.1.2. Остало грађевинско земљиште

Б.1.2.1. Карактеристичне зоне/целине

- Зона 5-Спортско рекреативна зона

У овом поглављу на страни 23. брише се део текста:

- "зона изградње спортских објеката (хале) и комерцијалних садржаја (улазна зона, паркинг зона, клупске просторије, ресторани парковске површине) уз новоформирану улицу према насељу Стрелиште (Зона В)"

и замењује текстом следеће садржине:

- "зона изградње комерцијалних садржаја објекте који су компабилни основној намени зоне спорског центра, као што су објекти у функцији филмског града (студио, објекти за едукацију, туристички центар, пратећи објекти и сл.). (Зона В) уз улицу Милешевску према насељу Стрелиште."

Ц. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Ц.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА у зони 5 – Зона спортско-рекреативног центра

У оквиру овог поглавља на страни 89. у оквиру поднаслови "Ц.5.3. могућности и ограничења начина коришћења објекта" брише се текст следеће садржине:

"- зона изградње спортских објеката (хале) и комерцијалних садржаја (улазна зона, паркинг зона, клупске просторије, ресторани парковске површине) уз новоформирану улицу према насељу Стрелиште (Зона В)"

и замењује текстом следеће садржине:

"- зона изградње комерцијалних садржаја објеката који су коаптибилни основној намени зоне спорског центра, као што су објекти у функцији филмског града (студио, објекти за едукацију, туристички центар, пратећи објекти и сл.). (Зона В) уз улицу Милешевску према насељу Стрелиште."

У оквиру овог поглавља на страни 90. у оквиру поднаслови "Ц.5.5. Положај објекта према јавној површини" на крају текста додаје се текст следеће садржине:

"Растојање грађевинске од регулационе линије у Зони изградње комерцијалних садржаја (Зони В) износи мин.5.0м или више, тј објекат се може поставити на грађевинску линију или објекат може бити увучен унутар парцеле када је растојање грађевинке од регулационе линије веће од 5.00м."

У оквиру овог поглавља на стр.90 у оквиру поднаслови "Ц.5.6. Положај према границама суседних парцела" брише се део текста:

„Тачна позиција објекта у зони В Хипдрома-изградње спортске хале и комерцијалној зони и површина одредиће се одговарајућим Урбанистичким пројектима у складу са правилима из овог Плана“ **и замењује текстом следеће садржине:**

"За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Минимално растојање објекта од суседних (бочних и задњих) граница парцеле је 1/2 висине објекта, али не мање од 5м."

У оквиру овог поглавља на страни 90. у оквиру поднаслови "Ц.5.8.Параметри за зону" брише се део текста:

- "Степен заузатости (Из)

Највећи дозвољени степен заузетости комплекса износи 60%.

(у овај проценат се рачунају сви спортски терени и пратећи садржаји).

- Индекс изграђености (Ии)

Највећи дозвољени индекс изграђености комплекса износи 0.60."

и замењује текстом следеће садржине:

- "Највећи дозвољен индекс заузетости (Из)

Највећи дозвољени индекс заузетости комплекса износи 60%.

(у овај проценат се рачунају сви спортски терени пратећи садржаји и саобраћајно манипулативне површине)."

У оквиру поглавља "Ц.5.9.Дозвољена спратност-висина објеката" брише се део текста:

"Спратност објекта може бити до П+1+Пк (Пс)."

и замењује текстом следеће садржине:

"Спратност објекта може бити до П+1+Пк (Пс), осим за Зону В Зону изградње комерцијалних садржаја где је макс. спратност П+2+Пк:

Максимално дозвољена висина у зони В изградње

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слеме

У оквиру овог поглавља у оквиру поднаслова "Ц.5.11.Правила и услови за друге објекте на парцели" на крају припадајућег текста додаје се текст следеће садржине:

"Удаљење објекта објекта основне намене међу собом – а који се налазе на истој парцели/комплексу – минимално је једнако:

1/2 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за пословне просторије али не мање од 4,00м

1/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије, али не мање од 3,00м.

- 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори.

Напомена: Минимална међусобна удаљеност објекта осим што је дефинисана овим Планом зависи и од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објекта понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима."

Д. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Д.2. ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ ПЛАНСКУ РАЗРАДУ

У оквиру овог поглавља на страни 96. у поднаслову "Израда Урбанистичких пројеката на основу овог Плана обавезна је за следеће јавне и остале површине и просторе": брише се део текста следеће садржине:

" Зона изградње спортске хале спортско-рекреативног центра Хиподром"

Е. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

У овом поглављу брише се цео текст и замењује новим текстом следеће садржине:
„Доношењем Измена и допуна плана Хиподром у Панчеву овај плански документ постаје саставни део Основног плана као плански основ за све врсте градитељске активности на овом простору.

За све остало, важе одреднице Плана детаљне регулације „Хиподром“ у Панчеву („Сл. Лист града Панчева“ бр.17/2010).“

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 и 64/2015). 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 "Урбанизам" 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 "Урбанизам", 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 заштити животне средине.

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

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

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 :
.....

Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ
нацрт плана**

ДОКУМЕНТАЦИЈА

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ХИПОДРОМ У ПАНЧЕВУ
нацрт плана**