



**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1)
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

- НАЦРТ -

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВО

Председник Скупштине града Панчева: _____

Тигран Киш

Број:05-44/2018
Дана: мај 2019

Обрађивач :



Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

Одговорни урбаниста:

Јелена Томић, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 1166 09

в.д. Директор:

Славе Бојаџијевски, дипл.инж.арх.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313, телефакс: 343 754, урбанизам: 2190 320
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
www.direkcija.pancevo.rs e-mail: e-posta@direkcija.pancevo.rs

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Назив планског документа	ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) у насељеном месту Панчево																				
Наручилац	 ГРАД ПАНЧЕВО																				
Градonaчелник	Саша Павлов																				
Носилац израде плана	Секретаријат за урбанизам, грађевинске и стамбено-комуналне послове и саобраћај																				
Обрађивач Плана	 ЈП „Урбанизам“ Панчево																				
в.д. Директор	Славе Бојаџијевић, дипл.инж.арх.																				
Број предмета	05-44/2018																				
Одговорни урбаниста	Јелена Томић, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 1166 09																				
Стручни тим	<table><tr><td>геодезија</td><td>Марко Марић, дипл.инж.геод.</td></tr><tr><td>архитектура</td><td>Милош Цекић, инжењер арх.</td></tr><tr><td>водовод и канализација</td><td>Петар Петровић, дипл.инж.грађ.</td></tr><tr><td>саобраћај</td><td>Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.</td></tr><tr><td>термоенергетика</td><td>Бела Каић, дипл.инж.маш.</td></tr><tr><td>електроенергетика и телекомуникације</td><td>Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.</td></tr><tr><td>зеленило</td><td>Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.</td></tr><tr><td>услови и сагласности</td><td>Вера Марковић, дипл.просторни планер</td></tr><tr><td>животна средина</td><td>Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)</td></tr><tr><td>служба за правне послове</td><td>Милан Балчин, дипл.правник</td></tr></table>	геодезија	Марко Марић, дипл.инж.геод.	архитектура	Милош Цекић, инжењер арх.	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.просторни планер	животна средина	Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)	служба за правне послове	Милан Балчин, дипл.правник
геодезија	Марко Марић, дипл.инж.геод.																				
архитектура	Милош Цекић, инжењер арх.																				
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.просторни планер																				
животна средина	Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)																				
служба за правне послове	Милан Балчин, дипл.правник																				
Техничка подршка	<table><tr><td>тим</td><td>Ракита Лепосава, техн.арх. Гордана Коцић, техн.арх. Гордана Пешић, техн.геод.</td></tr></table>	тим	Ракита Лепосава, техн.арх. Гордана Коцић, техн.арх. Гордана Пешић, техн.геод.																		
тим	Ракита Лепосава, техн.арх. Гордана Коцић, техн.арх. Гордана Пешић, техн.геод.																				

Заменик руководиоца Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Руководиоц 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. Директор

Славе Бојаџијевиќ, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А ОПШТИ ДЕО

1.	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	стр. 8
2.	ОБУХВАТ ПЛАНА	стр. 9
3.	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	стр. 10

Б ПЛАНСКИ ДЕО

Б0	ПОЈМОВНИК	стр. 12
----	-----------	---------

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1.	ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА	стр. 14
1.1.	<u>Концепција уређења карактеристичних зона и целина</u>	стр. 14
1.2.	<u>Планирана детаљна намена површине и објекта</u>	стр. 14
1.2.1.	Зона јавних намена	стр. 15
1.2.2.	Зона осталих намена	стр. 16
1.3.	<u>Компатибилне намене</u>	стр. 16
1.4.	<u>Биланс површина</u>	стр. 17
2.	ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ	стр. 17
2.1.	<u>Локације за јавне површине, садржаје и објекте</u>	стр. 17
2.1.1.	Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте	стр. 17
2.1.2.	Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте	стр. 17
2.2.	<u>Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене</u>	стр. 18
2.2.1.	Зона јавне намене – објекат здравства	стр. 18
2.3.	<u>Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене</u>	стр. 19
2.3.1.	Саобраћајне површине	стр. 19
2.3.2.	Зелене површине	стр. 21
2.3.3.	Хидротехничка инфраструктура	стр. 21
2.3.4.	Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	стр. 25
2.3.5.	Термоенергетска инфраструктура	стр. 29
3.	ПОТРЕБАН СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛЕ	стр. 35
4.	УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ	стр. 35
4.1.	<u>Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина</u>	стр. 35
4.2.	<u>Услове и мере заштите животне средине и живота и здравља људи</u>	стр. 36
4.3.	<u>Мере енергетске ефикасности изградње</u>	стр. 36
4.4.	<u>Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом</u>	стр. 37

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- | | |
|--|---------|
| 1. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ | стр. 38 |
| 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА | стр. 49 |

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

- | | |
|---|---------|
| 1. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ | стр. 51 |
| 2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА | стр. 51 |

ГРАФИЧКИ ДЕО

Графичким делом планског документа приказују се решења у складу са садржином плана.

- | | |
|--|-------------|
| 1. Диспозиција простора у односу на град | Р 1: 25 000 |
| 2. Извод из плана вишег реда - ПГР Целина 1 шири центар (круг обилазнице) ("Службени лист града Панчева" бр.19/2018) | Р 1: 5 000 |
| ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ | |
| 3. Граница планског документа са постојећом наменом површина | Р 1:500 |
| ПЛАНСКА РЕШЕЊА | |
| 4. Граница плана и границе планираног грађевинског подручја са детаљном наменом, и поделом на зоне и/или целине | Р1: 500 |
| 5. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина | Р 1: 500 |
| 6. Постојећа и планирана решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом | Р 1: 500 |
| 7. План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало | Р 1: 500 |
| 8. Предлог препарцелације осталог земљишта | Р 1: 500 |
| - Карактеристични профили | |

ПРИЛОЗИ У ПЛАНУ

- Одлука о изради Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17)
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево на животну средину („Службени лист града Панчева“ број 21/17)
- Прикупљени услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом



ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) у насељеном месту Панчево

-НАЦРТ-

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон и 47/18), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/18), Плана генералне регулације Целина 1 - шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/12, 27/12-исправка, 01/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка), Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17) и члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15– пречишћен текст, 12/16 и 8/19), Скупштина града Панчева, на седници одржаној _____ 2019. године донела је **ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ**

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

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 09.03.2018.год. до 23.03.2018.год. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду број V-15-06-8/2018 од 11.04.2018.год., настављена је израда плана детаљне регулације. Разлог приступању изради Плана детаљне регулације дела блока 113 у насељеном месту Панчеву (у даљем тексту План) је старање планског основа и услова за издавање дозвола за изградњу нових објеката, реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију постојећих објеката. Плански основа за израду Плана је План генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14 и 19/18) (у даљем тексту: ПГР Целина 1) као плански документ вишег реда, којим је прописана обавеза израде Плана детаљне регулације за део Блока 113 (Котеж 1), у поглављу Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду, Локације које се разрађују Планом детаљне регулације. Према ПГР-у Целина 1 овај простор задржава свој садашњи просторни оквир који је већ формирам и намену у којој је у највећој мери заступљено становање.

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите предметног простора је задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда као и задржавање формираних урбанистичких целина које су претежно изграђене и завршене.

Циљ израде Плана је развој урбанистичких целина кроз сопствене специфичности, дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

А ОПШТИ ДЕО

1. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ДЕО

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, 145/2014 и 83/18),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела блока 113 у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/2017).

Плански основ:

- ПГР Целина 1 Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14 и 19/18).

Условљености из плана вишег реда:

Према ПГР Целина 1 - Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације основна намена предметног простора је становање са компатибилним наменама. До израде предметног плана, постојећи објекти могу се задржати у затеченом стању. Дозвољени су радови

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан 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), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу.

Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели могу бити само објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објект до унутрашњости парцеле) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.

На зеленим површинама отворених блокова, дозвољено је уређење тих површина садњом дрвећа и другог одговарајућег растиња (у складу са правилима овог плана), постављање дечијих игралишта, справа за активан одмор одраслих и лица са посебним потребама, парковског мобилијара. Спортски терени се могу поставити али тако да не заузимају више од 20% предметне зелене површине блока.

Основни урбанистички показатељи за становање у отвореним градским блоковима: Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослених Зап/ха	Мах. Густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
Блокови ван централне зоне	Преко 80%/ до 30%	100 - 200	200	300	30 %

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

Индекс изграђености	Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде
Степен заузетости блокова средње изградње, до П+4+Пк	35% (на нивоу блока)
Проценат озелењених површина на парцели	30% до 40% (на нивоу блока)
Дечија игралишта (3-11 година)	1 м2/стан (мин. 100-150 м2)
Висина за нове стамбене објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Висина за нове пословне објекте	П+4+Пк(Пс) (22 м до коте венца)
Број паркинг места за становање	1 ПМ/ 1 стан
Број паркинг места за пословање	1 ПМ/ 70 м2 НГП

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

У односу на фасаду са стамбеним просторијама	1 х вишег објекта
У односу на фасаду са помоћним просторијама	1/2 х вишег објекта

2 . ОБУХВАТ ПЛАНА

Простор обухвата планског документа је дефинисан ПГР Целина 1 и налази се у централном делу грађевинског реона Панчева.

Планирана граница је са северозападне стране дефинисана границом постојеће кат.парц. 8026/1 (саобраћајница - Новосадска улица) са североисточне границом постојеће кат.парц. 1969/13 (стамбена саобраћајница - Вршачка улица), са југоисточне стране границом постојеће кат.парц. 8027/1 (сабирна саобраћајница - улица Браће Југовића) и са југозападне стране границама постојећих кат.парц. 1964, 1966/1, 1965/2, 1959, 1958, 1957/1, 1957/2 и 1941 све катастарска општина Панчево.

Површина обухвата плана износи око 2,6 ха.

Подручје израде Плана детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле: 1967/17, 1967/18, 1967/19, 1967/37, 1967/20,,1967/9, 1967/36,,1967/22, 1967/1, 1967/10, 1967/23, 1967/8,

1967/24, 1967/11, 1967/7, 1967/25, 1967/12, 1967/21, 1968/1, 1967/26, 1967/6, 1967/13, 1968/2, 1967/40, 1967/14, 1967/35, 1967/34, 1939, 1967/5, 1967/33, 1967/31, 1967/15, 1940, 1967/4, 1967/38, 1967/30, 1966/3, 1967/16, 1967/29, 1967/32, 1967/3, 1967/28, 1966/2, 1967/27, 1965/1, 1967/2, 1967/39 и све наведене парцеле су у к.о. Панчево.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог 03 - Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом.

У плану је дефинисан и простор контактеног подручја у коме је дата детаљнија разрада регулације саобраћајница које дефинишу предметни блок. Простор контактеног подручја је ограничен оквирном границом планског простора предметног плана и границама парцела, односно постојећих (саобраћајних) објекта укључујући и три катастарске парцеле бр.1964, 1966/1 и 1966/2 к.о. Панчево намене јавне управе и администрације.

3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећи начин коришћења земљишта

Предметни план се налази између улица Новосадске, Вршачке, Радничке и Браће Јовановић и обухвата највећи део блока бр.113.

Обухват планског документа је испланиран и изграђен као отворени блок– кога дефинишу слободно постављени објекти „павиљонског“ типа који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини која се највећим делом састоји од једне катастарске парцеле у власништву града Панчева (површине 13506 м2), једне која је у власништву ГП “Рад” у стечају и неколико у власништву физичких лица.

По ободу блока изграђени су објекти вишепородичног становања спратности По+3 и П+4, а у унутарблоковским површинама нижи вишепородични објекти са четири стана и двојни објекти индивидуалног становања П+1.

Урбано ткиво обухвата према начину коришћења представља мешавину околних блокова који су са северне и западне стране компактног типа састављеног од стамбених породичних објеката П+1 традиционалне градње док су са источне и јужне стране блокови отвореног типа са вишепородичним објектима виших спратности.

У унутрашњости блока примећено је да су великом већином формирани и оградањени дворишни простори око објеката. Констатује се спонтана трансформација отвореног блока у блок са карактеристикама компактног типа јер су током година објекти на унутарблоковској површини заузимали доградњама, помоћним објектима и окућницама јавне блоковске површине нелегалном градњом а, блок је променио првобитну типологију.

Ван обухвата је фронт према Радничкој улици који се састоји од породичних објеката у прекинутом низу и зона управе и администрације објекта П+1. У оквиру овог комплексног објекта поред месне заједнице и поште функционишу просторије удружења грађана, спортских клубова и комерцијалних садржаја те уз суседни објекат здравства овај део може посматрати као локални центар.

Постојећа претежна намена површина

Претежна намена обухвата планског документа је стамбена намена. Постојећа стамбена зона претежно је изграђена а, наслеђена матрица укошених објекта у односу на регулациону линију не оставља много простора за изградњу нових објекта на слободним површинама. Планом се постојећа намена потврђује уз могућност доградње у оквиру параметара дефинисаних Планом. У оквиру обухвата налази се здравствени објекат.

Површине јавне намене

Објекти и површине јавне намене у оквиру граница Плана чине: здравствена установа (амбуланта), објекат комуналне инфраструктуре, саобраћајнице и јавне блоковске површине.

Објекат амбуланта П+1 функционише као локални здравствени центар.

У зони становања објекти су на јавним блоковским површинама. Око вишепородичних објеката на ободу блока ови простори се користе као слободни простори делимично уређени као јавне блоковске зелене површине са просторима за дечију игру и рекреацију. У унутрашњости блока јавне блоковске површине су узурпирани и користе се као приватна дворишта.

Саобраћајна инфраструктура

Унутар блока који је обухваћен овим Планом детаљне регулације егзистирају колски пролази мањих ширина који су представљени као колско-пешачке комуникације, док остале саобраћајне

површине (тротоари, паркинг места) нису дефинисани, ни изграђени. Површине по којима се крећу возила, али и пешаци је ширине 2,0-7,0м. Како у овом блоку нису дефинисане регулационе ширине, планом је потребно одредити регулацију „улица“ и у оквиру истих планирати неопходне саобраћајне елементе. Приступ у блок се врши из Улице Браће Јовановић.

Водопривредна инфраструктура

- **Водовод**

У предметном блоку за објекте унутар блока постоји водоводна дистрибутивна градска мрежа Ø80 која је прикључена на градску примарну мрежу Ø100 у улици Браће Јовановића. Објекти лоцирани по ободу блока су прикључени на градски водовод у улицама Браће Јовановића, Војвођански булевар, Новосадска и Радничка.

- **Фекална канализација**

У блоку постоји секундарна градска фекална канализација Ø200 која је прикључена на примарну мрежу фекалне канализације Ø250 у Ул. Војвођански булевар. Објекти лоцирани по ободу блока су прикључени на градску канализацију у улицама Браће Јовановића, Војвођански булевар, Новосадска и Радничка.

- **Атмосферска канализација**

Градска атмосферска канализација није изграђена у блоку. У ободним улицама градска атмосферска канализација на коју би блок могао у будућности да се прикључи, постоји у улицама Браће Јовановића и Светозара Милетића.

Електроенергетска инфраструктура

Насељено место Панчево обухваћено планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 кУ/кУ „Панчево 3“.

У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/0,4кV.

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали).

Електронска комуникациона инфраструктура

За делове града Панчева у којима је ТТ мрежа стара, некавалитетна и није у складу са распоредом домаћинства, друштвених и приватних субјеката, са малим резервама - у том смислу потребно радити на проширењу и модернизацији свих видова телекомуникационе инфраструктуре, као што је и побољшање квалитета мреже изградњом оптичких каблова између централе и истурених центара (МСАН-ова), и великих корисника.

На територији Града једино је у Панчеву урађен кабловски дистрибутивни систем у насељу "Содара", "Котеж 1", "Котеж 2" и у ужем центру града.

Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, поједини потрошачи за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања се снабдевају топлотном енергијом из централизованог топлификационог система Топлане «Котеж 2» који је у систему ЈКП „Грејање“. Топлана Котеж физички није у обухвату овог плана.

У ободним улицама око Блока 113 је изграђена је градска и дистрибутивна гасоводна мрежа али се нажалост на овом и ширем подручју не користи у оној мери у којој заслужује.

Потрошачи који нису прикључени на топлификациони или гасификациони систем, греју се индивидуално – локално, путем индивидуалних ложишта, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

Јавно и друго зеленило

Цео блок је планиран као јавно блоковске површине са уређеним травнатим површинама, жбунастом, зељастом и високом дрвенастом листопадном вегетацијом, и очекивано је да се на слободним површинама које су у јавном власништву заиста и формира јавно блоковско зеленило.

У унутрашњости блока који се састоји од породичних објеката – станари су заузели и оградиле део јавног простора и формирали „своје“ дворишне просторе. Евидентно је да је свако уносио вегетативни материјал по сопственом нахођењу и према сопственим могућностима.

У блоку је формирана саобраћајница као колски приступ стамбеним објектима, али је без дрвореда или било ког линеарног зеленила.

Уз улицу Браће Јовановића и Новосадску улицу је формирано линеарно зеленило.

Површине остале намене

На површинама остале намене заступљено је становање са компатибилним наменама које се по типу објекта и односа према „окућници“ разликује у три типа:

- вишепородични објекти Вп+3 и П+3 са више улаза на наспрамним странама блока који формирају ритмично покренут фронт према Новосадској улици и Улици Браће Јовановића на које излазе. Објекти су са по осам односно са дванаест станова на степеништу и сваки улаз је пројектован са смакнутим полуспратовима за висину ниског приземља у коме су смештене помоћне станарске просторије. Објекти су на парцелама које су уз мала одступања једнаке габариту приземља и које су у заједничком власништу Републике Србије и власника посебних делова.

- слободностојећи објекти П+1 у унутрашњости блока типа двојне куће које су грађени за раднике Железнице. Објекти су постављени у укошеном растеру у односу на улице које дефинишу предметни блок. Они не излазе на стандардну јавну саобраћајну површину. Објекти су преузети из земљишне књиге на парцелама које су при евидентирању биле једнаке габариту приземља и које су у приватном власништу имаоца права на парцели. Корисне површине ових објеката нису адекватно евидентирани (није уписан спрат објекта, нису уписане корисне површине и нису евидентирана одступања и различите доградње степеништа, тремоа, тераса, гаража, проширења стамбеног простора). Није регулисан статус са власником земљишта (Град Панчево) узупираних блоковских јавних површина које се користе као приватне окућнице.

- слободностојећи објекти П+1 у унутрашњости блока са по четири стана по објекту који су грађени за раднике Железнице. Објекти су постављени у укошеном растеру у односу на улице које дефинишу предметни блок. Они не излазе на стандардну јавну саобраћајну површину. Објекти су на парцелама које су уз мала одступања једнаке габариту приземља и које су у заједничком власништу Републике Србије и власника посебних делова. Није регулисан статус са власником земљишта (Град Панчево) узупираних блоковских јавних површина које се користе као приватне окућнице.

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).

- **Сутерен (Су)** подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације). Становање је могуће у сутерену само у случају објеката који су у поступку озакоњења.

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

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс

уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.

- **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.

- **Зелени кров** - кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине – за јавне и остале објекте.. (односи се на део одлуке под бр.8.)

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 најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

- **Компактан блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.

- **Отворен блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.

- **Разграђен блок** је блок чија је трансформација из компактног у отворен започета али није завршена. По његовом ободу су остале парцеле са карактеристикама компактног блока а у унутрашњости блока су изграђени објекти (један или више њих) по принципима отвореног блока.

- **Унутарблоковска површина** је унутрашњи простор разграђеног блока у којем су изграђени слободностојећи објекти (један или више) по карактеристикама отвореног блока а намењен је зеленим површинама, дечјим игралиштима, спортским теренима, стационарном саобраћају за потребе предметних слободностојећих објеката и сл.

- **Зграда** - јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);

- **Зграда јавне намене** - је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);
- **Породични објект** је објект са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана
- **Вишепородични објект** - је објект са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- **Стамбено-пословна зграда** је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- **Пословна зграда** је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- **Помоћни објект** - јесте објект који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објект јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);
- **Економски објекти** - јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сили јаме и сили тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице).
- **Јавне површине** представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА

1.1. Концепција уређења карактеристичних зона и целина

Концепт плана дефинише две основне зоне – зоне јавних намена и зону становања.

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана ПГР Целина 1. Планско решење произилази из постојећег стања и просторни елементи који су плански прихватљиви утичу на дефинисање Плана (регулација, заузетост парцеле, величина и спратност објекта).

Концепт плана дефинише дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.

Урбанистичке мере се састоје у адекватном планирању земљишта јавне и остале намене простора и решавању конфликта насталих из мешања ових простора кроз нелегалну доградњу постојећих објекта и формирања окућница на земљишту у власништву града.

Све новине су предложене на основу анализе стања, процене могућности и потреба самих становника и корисника простора.

План следи основни концепт у виду афирмације постојећих или стварања нових градских репера, отварања и потенцирања визура, те стварања услова за трансформацију урбаног ткива из индивидуалног у вишепородично ткива остваривањем могућности економски исплативе реконструкције. У том смислу планиран је објект спратности П+5+ПС/Пк на углу Вршачке и улице браће Јовановића који треба да визуелно повеже простор кружног тока у целину и тако представи репер.

1.2. Планирана детаљна намена површине и објекта

Планиране намене простора дефинисане су графичким прилогом бр. 04 - Граница плана и границе планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и целине. Овако дефинисане намене представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене. На нивоу појединачних парцела у

оквиру зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина, уколико то посебним правилима није другачије регулисано.

Планиране намене површине дефинисане су у оквиру различитих начина коришћења земљишта:

Зона јавних намена:

- З – објекат здравства
- Б - јавне блоковске површине
- КЗ - комуналне површине и објекти
- саобраћајне површине и паркинзи

Зона осталих намена:

- Становање са компатибилним наменама:
 - целина Ц1 на ободу отвореног блока ВП+П+З и П+З;
 - целина Ц2 на углу предметног блока П+5+Пс/Пк;
 - целина Ц3 на унутарблоковској површини П+2+Пс/Пк.

1.2.1. Зона јавних намена

З – објекат здравства

Централне функције као пратећи садржаји становања планирано је да се и даље развија на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима локације. Објекат амбуланте се задржава и дозвољава се доградња постојећег објекта према параметрима плана. Паркирање за потребе објекта су планиране у оквиру паркинга на улици у непосредној близини.

Б - јавне блоковске површине

Планом се постојећа функција блоковских површина прилагођава потребама и начином коришћења корисника предметног подручја.

Јавне површине уз вишепородичне објекте по ивици блока и уз објекат здравства се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све кориснике. Даје се могућност трансформација и ремоделовања простора у циљу његовог прилагођавања будућим потребама за јавно коришћење што подразумева изградњу пешачких стаза, постављање урбаног мобилијара и дечијих игралишта и терена. Планом се предвиђа озелењавање свих јавних површина и уређење у складу са пројектима који ће се изградити тим поводом.

Јавно блоковске површине се задржавају, углавном по ободу блока док се у унутарблоковским површинама планира могућност трансформације у остало земљиште намењено становању са компатибилним наменама.

Намена дела јавне блоковске површине иза вишепородичног објекта у ул. Новосадска од броја 6 до броја 16 према унутрашњости блока се мења у саобраћајну и планира се приступна саобраћајница са паркинзима за потребе станара вишепородичног објекта уз поштовање услова заштите и унапређења постојећег зеленила.

Намена дела јавних блоковских површина око здравственог објекта се трансформише у два додатна паркинг места према потребама корисника.

КЗ - комуналне површине и објекти

На простору обухвата плана постоје две локације за комуналне површине и објекте јавних комуналних предузећа и то:

- на простору иза објекта здравства – постојећа трафо станица у склопу јавних блоковских површина. Предметним планом нису предвиђене посебне интервенције на предметном објекту.
- уз новопланирану приступну саобраћајницу из Вршачке улице планиран је простор за постављање нове трафо станице.

Саобраћајне површине и паркинзи

За део насеља у оквиру граница обухвата плана детаљне регулације урађено је саобраћајно решење са планираном инфраструктуром, приказано на приложеном графичком прилогу бр. 05 Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

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 су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа је усклађена са трасама постојећих улица и путева.

Планиране су и два пешачка продора ширине 1.5 м према унутарблоковским површинама – један из улице Браће Јовановића а, други из Вршачке улице.

Јавно зеленило

Зеленило јавне намене ће бити зеленило у оквиру приступне саобраћајнице. Његова основна улога је естетска, а онда санитарно- хигијенска. Формирање зеленила дуж саобраћајнице првенствено подразумева средњу високих и ниских форми дрвећа, са затрављивањем површине око стабла, уз обавезно избегавање употребе инвазивних врста.

У ову категорију зелених површина спада блоковско зеленило, као и зеленило специјалне намене у оквиру здравствене установе. Ова врста зеленила се формира од свих категорија садног материјала, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Овде се може користити мобилијар као што су справе за дечију игру, клупе, настрешнице, скулптуре и сл.

1.2.2. Зона осталих намена

Становање са компатибилним наменама – Ц1 на ободу отвореног блока Вп+3 и П+3

План задржава у овој целини отворени тип блока, штити постојеће зелене површине, дефинише параметре и регулацију. Дозвољена је осим намене становања и промена намене у компатибилне намене у зони ниског и високог приземља као и промена намене таванских простора у стамбено поткровље.

Дозвољава се текуће одржавање, санација и реконструкција постојећих објеката.

Становање са компатибилним наменама – Ц2 на углу предметног блока П+5+Пс/Пк

Целина се налази на углу Вршачке и улице Браће Јовановић на к.п.бр. 1968/1 и 1968/2 обе к.о. Панчево. За ову целину осим становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања) и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, образовања и слично. Слободан простор и зелене површине око објекта је потребно да се уреде као интегрални део јавних блоковских површина без оградивања. Планирана је изградња до максимално П+5+Пс/Пк.

Становање са компатибилним наменама – Ц3 на унутарблоковској површини П+2+Пс/Пк

У целини су дозвољене осим намене становања и компатибилне намене.

Дозвољава се реконструкција и надоградња постојећих објекта до максимално П+1+Пк, уколико то статичка стабилност објекта допушта.

За доградњу постојећих и изградњу нових објекта у целини Ц3 максимална спратност је П+2+Пс/Пк.

1.3. Компатибилне намене

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

		Стамбено ткиво	Пословање	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Комуналне и инфраструктурне површине	Саобраћајне површине и терминали
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОПАТИБИЛНА	Стамбено ткиво	о	х	х	х	х	х ⁴	х
	Пословање	х	о	х	х	х	х ⁴	х
	Јавни објекти и комплекси	х	х	о	х	х	х ⁴	х
	Спортски објекти и комплекси		х ¹	х ¹	о	х	х ⁴	х
	Јавне блоковске површине			х ²	х ³	о	х ⁴	х
	Комуналне и инфраструктуре површине					х	о	х
	Саобраћајне површине					х	х ⁴	о

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Објашњење напомена назначених у табели:

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

1.4. Биланс површина

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	0 87 41	33.92%
1	Саобраћајнице	0 49 20	19.09%
2	Блоковске површине	0 34 51	13.39%
3	Здравство	0 02 84	1.10%
4	Комунална зона	0 00 86	0.33%
II	Остала намена	1 70 28	66.08%
1	Становање са компитабилним наменама	1 70 28	66.08%
	Укупна површина грађевинског земљишта	2 57 69	100.00%

2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

2.1. Локације за јавне намене, садржаје и објекте

2.1.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

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.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од делова и целих катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви:

- од 1 до 12 Саобраћајнице, пешачке површине и паркинзи
- Б.1 до Б.6 Блоковске површине
- 3.1 Здравство
- К3.1 до К3.2 Комунална зона

2.1.2 Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице:

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Постојећа саобраћајница	1967/1	0 02 23	Панчево
2.	Постојећа саобраћајница	1967/1, 1967/39	0 01 80	
3.	Постојећа саобраћајница	1967/1	0 12 10	
4.	Постојећа саобраћајница	1967/1, 1968/1	0 07 18	
5.	Планирана саобраћајница	1967/1	0 05 41	
6.	Планирана саобраћајница	1939, 1940	0 05 54	
7.	Планирана саобраћајница	1967/1	0 01 04	

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
8.	Планирана саобраћајница	1967/21	0 10 48	
9.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 01 01	
10.	Део планиране саобраћајнице	1967/1, 1968/1	0 00 83	
11.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 00 51	
12.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 01 07	
		Укупна површина	0 49 20	

Комуналне зоне и објекти:

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
КЗ.1	Постојећа ТС	1967/1, 1967/39	0 00 22	Панчево
КЗ.2	Планирана ТС	1967/1	0 00 64	Панчево
		Укупна површина	0 00 86	

Јавне блоковске површине:

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б1	Јавне блоковске површине	1967/1, 1967/39	0 03 12	Панчево
Б2	Јавне блоковске површине	1967/1	0 13 82	
Б3	Јавне блоковске површине	1967/21, 1939, 1940	0 17 24	
Б4	Јавне блоковске површине	1967/1	0 00 18	
Б5	Јавне блоковске површине	1939	0 00 11	
Б6	Јавне блоковске површине	1940	0 00 04	
		Укупна површина	0 34 51	

Здравствени објекти:

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
3.1	Постојећа амбуланта	1967/1, 1967/39	0 02 84	Панчево
		Укупна површина	0 02 84	

2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина. Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визууре, осветљење, акценти у простору треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу. Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима. Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.).

2.2.1. Зона јавне намене – објекат здравства

Врста и намена објеката	
Здравство	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	
Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.). Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену.	
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	парцела=објекат У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Из=100% када је објект=парцела
Верикална регулација	
Највећа дозвољена висина објекта	Макс. П+2+Пк/Пс (Пк-поткровље/Пс-повучен спрат) уколико то статика објекта допушта. Максимална висина венца објекта условљена је и условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објекта као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјачета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, не поставља се ограда, како би објект био део самог простора и приступачнији посетиоцима. Уколико је неопходно из безбедносних разлога поставити ограду, важе правила дефинисана у поглављу Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене, или се примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	
У оквиру јавних блоковских површини око објекта здравства за озелењавање се користе врсте изузетне декоративности, али без отровних или трновитих делова хабитуса. Ово је зеленило специјалне намене и неопходно је да током читавог вегетативног периода коришћени садни материјал има декоративне делове (цвет, лист, плод или делове стабла). Ова врста зелених површина захтева употребу већег процента четинараског растиња, као и полегле форме за покривање тла.	

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена поглављу Б2.1. *Заједничка/општа правила за све намене.*

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

2.3.1. Саобраћајне површине

Јавне саобраћајне површине

За део насеља у оквиру граница обухвата плана детаљне регулације 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 су јавног карактера. Планирана саобраћајна мрежа је усклађена са трасама постојећих „путева“.

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Улице већег ранга (сабирне, стамбене) су ободне улице - Браће Јовановић, Новосадска, Вршачка, са којих се врши приступ до објекта (парцела) овог блока (Плана). Улаз у блок се врши са Улице Браће Јовановић, а са друге стране, из Улице Новосадске се врши улаз до планираног паркинг простора. Унутарблоковске саобраћајнице блока 113 су мањих регулационих ширина и углавном представљене за колско-пешачки саобраћај. Исте ће омогућити прилаз до свих објекта-парцела. Због малих регулационих ширина неопходно је увести систем једносмерности.

Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен при чему третирану зону тангирају линије ЈГП-а (аутобуско стајалиште на кружном току). Аутобуско стајалиште на постојећој локацији се задржава при чему се са платоа и приступне стазе планом прудужава тротоар и успоставља веза дуж Улице вршачке до новосадске. Из блока (унутарблоковске површине) се такође планира пешачка веза до тротоара и аутобуског стајалишта.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за постојеће саобраћајне површине

Како постојеће «саобраћајне површине» нису постављене по тачно утврђеним трасама исте је потребно дефинисати регулационим линијама (раздвајање јавног од осталог) а по трасама које су условљене изграђеним објектима тј. просторним могућностима. Све постојеће саобраћајне површине је потребно дефинисати као једносмерне, са смером кретања казальке на сату. Двосмерно кретање је дефинисано једино на краћој деоници од улице Браће Јовановић (прилаз до Амбуланта Нови град, Месне заједнице, трафо станице) као и до неиграђених парцела 1965/1 и 2. Коловоз на овој деоници је 5,0м и са обе стране је планиран тротоар. Коловози за једносмерно кретање биће ширине од 3,5м осим на деловима са управним системом паркирања где је коловоз планиран у ширини од 5,4м (5,0м). Дуж једносмерних саобраћајница планирано је подужно паркирање за посетиоце датог простора, док ће власници парцела паркирање решавати на сопственим парцелама, у складу са нормативима.

Услови за планиране саобраћајне површине

Стамбена саобраћајница од Улице Браће Јовановић (кратка деоница улаза у ублок 113) у оквиру регулационе ширине имаће коловоз од 5,0м ширине и обостране пешачке стазе.

У осталим саобраћајницама доминантни су колски и пешачки саобраћај, те ће се сви видови саобраћаја одвијати преко тачно дефинисаних траса (коловоза који је једносмеран, ширине 3,5м и пешачких стаза). Дуж ових саобраћајница планирано је подужно паркирање, док је само на појединим местима планирано управно паркирање (паркинг места 2,5х5,0). Између парцела 1967/13 и 1968/1 направљена је саобраћајна веза до парцеле 1967/1 и коловоз је повезан са постојећим коловозом чиме се олакшава кретање кроз блок (кружно). Ова веза ће уједно бити и прилаз са задње стране тестерастих објеката уз Улицу Браће Јовановић, а за случај и потребе одржавања објеката, хитних интервенција, противпожарни прилаз и сл. као и за прилаз парцелама оријентисаних на ову саобраћајницу.

НАПОМЕНА: Све ширине саобраћајних површина (коловози, тротоари, паркинг места) су дате као препорука док ће се пројектант у фази пројектовања придржавати важећих Закона, правилника, норматива и правила струке за пројектовањем истих, а све у складу са просторним могућностима.

Подужни и попречни падови тј. нивелационо решење се мора ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода.

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

Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких стаза. Контејнери се не могу постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.

Услови за прикључење саобраћајних површина

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

Јавне саобраћајне површине (за динамички и статички саобраћај) 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 “Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама” (“Сл. гласник Републике Србије” бр. 22/2015).

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама, за једносмерно кретање од 3,5м а за двосмерни саобраћај у ширини од 5,0м. Од саобраћајних површина изградити и пешачке стазе ширине по 1,5м (1,2м) и паркинг површине. Паркинг места за управан систем паркирања су димензија 2,5х5,0м(4,8м) док су места за подужни систем паркирања 5,5х2,0м.

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и доградње постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје парцеле (осим у случају да величина, облик и параметри на парцели то не дозвољавају).

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

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

Трасе 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).

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклистичке стазе, платои, тргови и сл., за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (ливен бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).

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

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

2.3.2. Зелене површине

Јавно зеленило у регулацији улица

Зеленило јавне намене ће бити зеленило у оквиру приступне саобраћајнице. Његова основна улога је естетска, а онда санитарно- хигијенска. Формирање зеленила дуж саобраћајнице првенствено подразумева средњу високих и ниских форми дрвећа, са затрављивањем површине око стабла, уз обавезно избегавање употребе инвазивних врста.

Озелењавање ће се 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.

Друге јавне и остале зелене површине

У ову категорију зелених површина спада и блоковско зеленило. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Овде се може користити мобилијар као што су справе за дечију игру, клупе, настрешнице, скулптуре и сл.

2.3.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре се планира реконструкција појединих делова и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода, фекалне и атмосферске канализације.

Водоводна мрежа и објекти

Планом је улаз градског водовода у блок предвиђен из улице Браће Јовановића.

За квалитетно снабдевање објеката водом у блоку најбоље је обезбедити напајање са више страна (шема повезивања у прстен).

Пројекат реконструкције водоводне мреже ће се радити за цео блок, односно хидраулички прорачун урадити за све планиране и постојеће објекте у блоку, узимајући у обзир планирану спратност објеката. Изградња је могуће радити фазно, у складу са урађеним пројектом.

Реконструкција комплетне водоводне мреже у блоку подразумева изградњу новог водовода од материјала који ће обезбедити сигурност функционисања и трајања мреже и који је у употреби у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево (водовода од РЕНО цеви ИР 10 (СОК-17)).

Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ШОХ-а и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом, антикорозионо заштићених, у свему према важећим стандардима и техничким

прописима, као и уградња свих делова и опреме која се примењује у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Обавезно предвидети повезивање у прстен водоводне мреже унутар блока. Слепе краке избегавати, уколико су неопходни завршавати их хидрантима.

Пројектовано решење обавезно ускладити са постојећим стањем на терену.

Расположиви притисак у уличној водоводној мрежи у стандардним условима рада је до 2,5 бара. Такође је обавезна и изградња недостајућих и реконструкција постојећих прикључака водовода одговарајућег пречника, у свему према постојећим стандардима, техничким прописима за ову врсту радова и потребама дефинисаним хидрауличким прорачуном унутрашње инсталације објекта на тој локацији.

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објекта и постројења

Трасе будућег водовода водити ван коловоза. 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. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити ван њега ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

Услови за прикључење водоводне мреже

Сваки објекат односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће.

Изузетно, на уличну водоводну мрежу може се прикључити и објекат у улици у којој није изграђена канализациона мрежа, ако су испуњени услови за одвођење отпадних вода на начин који је одредило ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево, и уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима.

Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак.

Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објекта или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објекта који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер.

Објекат са више стамбених, односно пословних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака стамбена, односно пословна јединица мора имати свој подвомер.

Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.

Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.

Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не иостоји техничка могућност да се објекат на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.

Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености око 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП.

Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према

улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа.

Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.

Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКСА и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.

Прикључење објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели уз сагласност надлежног дистрибутера.

Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.

Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Три и више затварача стављати у шахтове, за осталу арматуру (затвараче, рачве, вентиле и др.) постављати шахтове само изузетно уз сагласност ЈКП. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни/подземни објекат за смештај већег постројења (пумпне станице и др.) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Канализациона мрежа и објекти

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има намену становања тако да се испуштају искључиво санитарне отпадне воде. У свим улицама у блоку је изграђена градска фекална канализација пречника Ø250-Ø200 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. Фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању. Мрежа фекалне канализације која је формирана у блоку задовољава постојећу потрошњу. У профилима стамбених и интегрисаних улица планира се секундарна канализациона мрежа. Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде.

Како у блоку не постоји изграђена атмосферска канализација исту пројектовати и изградити у складу са Идејним пројектом одвођења атмосферских вода за град Панчево који је израдио Грађевински факултет Универзитета у Београду.

Услови за изградњу/реконструкцију канализационих мрежа, објеката и постројења

Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима, тј. 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.

Растојање између шахтова је максимално 80м. Обавезно је постављање шахтова на раскрсницама улица и повезивање са постојећим канализацијама. Само у том случају, растојање између шахтова може бити и мање од 80 метара у једној улици.

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.

Изградњу атмосферске канализације предвидети од материјала који ће обезбедити сигурност функционисања и трајања мреже и који је у употреби у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево. Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију постојеће мреже су идентични са правилима градње за нову мрежу. Деонице које се реконструишу, измештају или санирају би требало одвојити постојећим или новим шахтовима (узводни и низводни крај) у односу на део трасе који се не реконструише. Трасе водити испод коловоза осим ако је ширина уличног профила довољна за постављање трасе у зеленом појасу чиме би се избегло рушење саобраћајнице. Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

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

Услови за прикључење канализационе мреже

Прикључење на канализацију није могуће уколико објекат није прикључен на водоводну мрежу. Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.

Изузетно, када је објекат који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта. према условима које утврђује Комунално предузеће.

Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.

Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока.

Прикључење објекта на уличну мрежу градске канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на око 1,5 м од регулационе линије.

Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације.

У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода.

ИЗРИЧИТО је забрањено да се у градску атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објеката путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл.

Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не смеју се прикључивати на градску канализацију.

На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објеката и платоа.

Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке (мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Инвеститори на пројектовању и изградњи инсталација водовода и канализације морају се придржавати тренутно важеће Одлуке о преради и дистрибуцији воде и одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода града Панчева.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

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 и потребном инфраструктуром.

Водопривредни услови

Пошто у предметној зони нема хидротехничких објеката у надлежности водопривредног предузећа, дати су стандардни услови о квалитету отпадних вода ради заштите основног реципијента (речни ток). Услови су приложени у документационој основи.

За потребе коришћења обновљивих извора енергије, дозвољено је бушење бунара у систему геотермалних вода.

2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска мрежа и постројења

Услови за изградњу / реконструкцију електроенергетских мрежа

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима

Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

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

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.

Подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, пруга, колских пролаза и др.

При паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV;

При укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°. Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;

Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;

Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;

При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;

Уопште, приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама, придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV;

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

Услови за изградњу / реконструкцију електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње предвиђена је изградња трансформаторске станице 20/0,4kV/ kV са одговарајућим 20kV и 0,4 kV коридором. Напајање трафостаница треба да буде кабловски са најповљнијег места прикључења.

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV

У компактним градским блоковима ТС 20/0,4kV могу се поставити у оквиру објекат и на слободном простору у оквиру блока и на јавној површини. У оквиру блока ТС 20/0,4kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4kV може бити монтажни или зидани.

У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4kV могу се поставити у оквиру објекта, у зеленим површинама и на површинама за паркирање и на јавној површини. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.

У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4kV могу да се граде у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4kV. Приземна ТС 20/0,4kV може бити зидани или монтажни објекат.

У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило“ и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4kV се не ограђује и нема заштитну зону.

Ниво буке који емитује ТС 20/0,4kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објекта како би ниво буке био испод 40db дању и 35db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.

До сваке ТС 20/0,4kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5м.

Уколико се објекат ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора, у колико не постоји сагласност, минимална удаљеност ТС од других објеката треба да буде 3,0m .

Уколико се објекат ТС 20/0,4kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4kV, , у колико не постоји ова сагласност, минимална удаљеност ТС 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.

Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

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.

Услови за јавно осветљење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали) сем у новим реконструисаним улицама. Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове.

У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже.

За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

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

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светиљкама и светлосним извором.

Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

Услови за прикључење електроенергетских мрежа

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево:

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести 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 Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

Услови за изградњу / реконструкцију телекомуникационих мрежа

Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која би се градила дуж главних прилазних саобраћајница (капацитети ТК канализације и ТК мреже прилагодиће се будућим потребама повезивања на мрежу планираних објеката у овој зони).

Примарна и секундарна 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 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 МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба).

Минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству, за правна лица је два прикључка по локалу.

Од самостојећег ормарића (који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта.

Каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица.

У деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима.

Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака.

На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви, због оптичких каблова.

-ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница,

- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m,

-при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10kV најмање растојање мора бити 0,5m и 1,0m за каблове напона преко 10kV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5m, а угао укрштања око 90°,

-при укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3m,

-при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

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

Услови за изградњу / реконструкцију телекомуникационих објеката и постројења

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

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама

привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;

- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

Услови за прикључење телекомуникационих мрежа

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 ниског притиска	0,4	0,4
електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава. Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

КДС мрежа и објекти

Услови за изградњу / реконструкцију КДС мрежа

На територији Града једино је у Панчеву урађен кабловски дистрибутивни систем у насељу "Содара", "Котеж1", "Котеж 2" и у ужем центру града. Према савременим техничким стандардима, КДС је вишенаменски широкопојасни телекомуникациони систем намењен, како дистрибуцији РА, ТВ сигнала, тако и широкопојасни двосмерних сервиса корисницима.

Услови за изградњу / реконструкцију КДС објеката и постројења

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно.

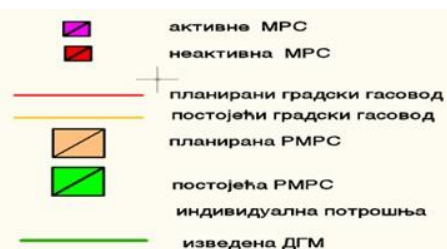
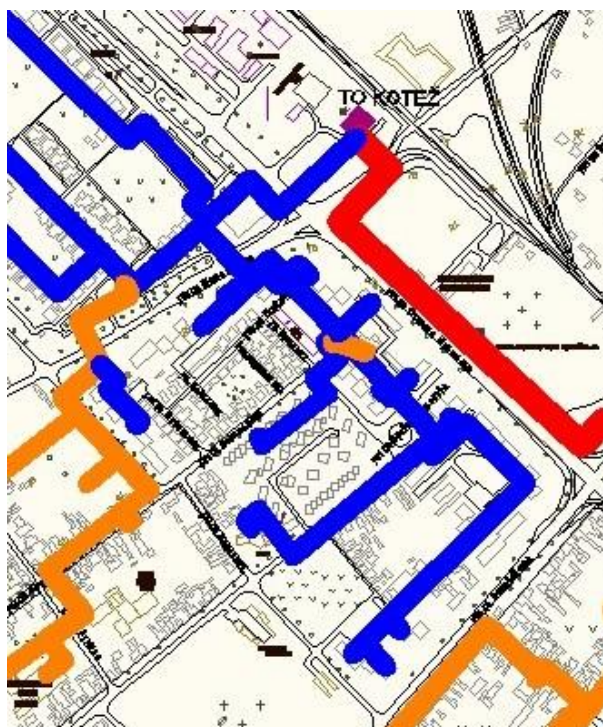
КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места, КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији.

Услови за прикључење КДС мрежа

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

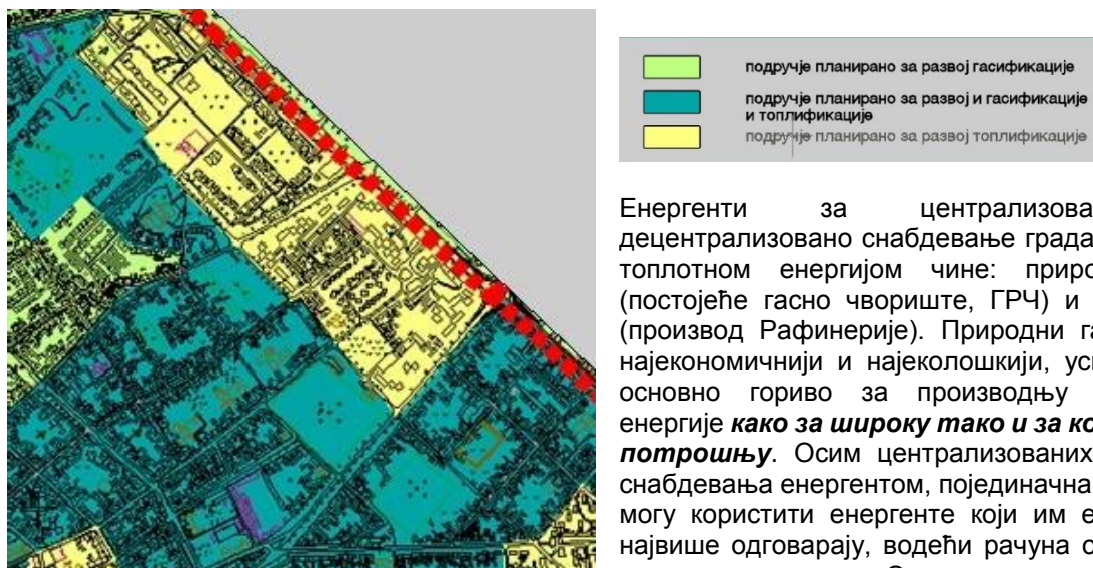
2.3.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, део потрошача се снабдева топлотном енергијом из топлификационог система топлане „Котеж 2“, а део потрошача се снабдева енергентом - природним гасом из гасификационог система града Панчева. Потрошачи који нису прикључени ни на један од ових система, производе енергију потребну за грејање путем индивидуалних ложишта или користе електричну енергију.



Гашење индивидуалних неколошких (који користе "прљава" горива) и неекономичних топлотних извора као и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката избор система (гасификација или топлификација) на који ће се прикључити, као и строгим спровођењем топлотне заштите објеката, увођењем мерача

потрошње топлотне енергије и енергената, коришћењем најсавременијих регулационих и контролних уређаја и инструменте допринеће се штедњи и рационалној потрошњи енергије и контроли испуста штетних, загађујућих материја из ложишта. Критеријум за одабир подручја за гасификацију, топлификацију или комбиновану је густина топлотног оптерећења подручја.



Енергенти за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ) и лож уље (производ Рафинерије). Природни гас је као најекономичнији и најеколошкији, усвојен као основно гориво за производњу топлотне енергије **како за широку тако и за комуналну потрошњу**. Осим централизованих система снабдевања енергентом, појединачна ложишта могу користити енергенте који им економски највише одговарају, водећи рачуна о заштити животне средине. Осим ових енергената,

преферира се и коришћење и обновљивих извора енергије.

Планом су дефинисани коридори, заштитни појасеви и заштитне зоне за постојеће и планиране мреже и објекте термоенергетске инфраструктуре. Трасу постојеће термоенергетске инфраструктуре прилагодити новопланираним саобраћајним и другим условима, било измештањем истих у безбедне трасе било извођењем заштита према новопројектованим оптерећењима. Дозвољава се осим изградња нове термоенергетске инфраструктуре и доградња, реконструкција и санација постојеће.

Топловодна мрежа и постројења

У складу са стратешким опредељењем Републике Србије о рационалној потрошњи и снабдевању енергијом и заштити животне средине којом се налаже локалној самоуправи, да уређује снабдевање објеката топлотном енергијом рационално и за околину најприкладније, потребно је објекте или појединачне функционалне делове објекта свуда где је то могуће, прикључити на вреловодну/топловодну мрежу система даљинског грејања.

Топлана Котеж физички није у обухвату плана али све своје постојеће капацитете усмерава на делове Котеж 2 и Котеж 1 (где је и предмети блок) и даље за насеље Стрелиште.

Нови **топловоди** ће се изградити на основу захтева потрошача и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица и то у зеленом појасу или у тротоару (изнимно испод коловоза уз мере заштите) или у јавним површинама унутар блокова. Изузетно је дозвољено и поставити топловод на приватним парцелама уз одговарајућу правно-законску процедуру. Прикључење нових топлова на систем вршиће дистрибутер.

Топловодну мрежу постављати подземно и извести предизолованим цевима, према техничким условима за извођење топлова предизолованим цевима. Трасу топлова треба одабрати тако да она испуњава оптималне техничке и економске услове

Предвидети и решити правилну компензацију топлотног ширења, одзрачивање и пражњење топлова.

Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења топлова са другим инсталацијама.

Растојања трасе топлова и прикључне мреже до темеља објекта мора бити најмање 1,0 м мерено од осе ближе цеви.

Заштитни слој земље изнад цеви топлова износи мин. 0,6 м, изузетно 0,4 м уз додатне мере заштите.

Дубина полагања преизолованог топлова испод саобраћајнице је у зависности од одговарајућег саобраћајног оптерећења и дозвољеног притиска на горњу површину пластичног омотача цевовода. Ако су напони прекорачени мора се вршити одговарајућа заштита. На местима проласка топловодне мреже испод аутопута, градских магистрала, железничких пруга и на местима где посебни услови захтевају, цеви положити у армирано бетонске проходне канале или их провући кроз челичне или пластичне заштитне цеви у зависности од техничког решења и захтеваног степена заштите.

Уколико је предвиђена **изградња шахтова** извести минималне димензије 160x160 cm дубине 200 cm, од ливеног армираног бетона или армирано бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом, позиционираног тако да је омогућен несметан рад најмање једног лица у њему. У шахту морају бити постављени вентили за затварње прикључног топловода и вентили за пражњење. Оставити могућност за наставак топловода дуж улице уградњом лептир вентила.

Предајна топлотне подстанице могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземне и у оквиру објекта у посебну за то предвиђену просторију или у прилагођену просторију бивше котларнице. Подстаницу опремити опремом за пренос топлотне енергије, мерном, регулационом и сигурносном опремом, а све према захтеваним техничким условима. Регулисање амбијенталне температуре вршити регулацијом температуре разводне воде у зависности од спољне температуре ваздуха. Опрема и софтвер морају бити усаглашени са постојећим системом даљинског надзора и управљања дистрибутера - ЈКП "Грејање".

Инвеститор, који планира изградњу и прикључење новог односно постојећег објекта - на топловодну мрежу, односно измену на већ прикљученој топлотној опреми, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада, дужан је да од дистрибутера прибави потребне услове и сагласности.

Изградња индивидуалних котларница - топловодно енергетских постројења извести као самосталне објекте, котларница у објекту корисника а могу се изградити и контејнер котларнице. Као гориво за потребе котларница првенствено користити гасовито гориво. Могу се користити и остала горива као и алтернативна уз стрикно поштовње свих прописа који се односе на заштиту животне средине и регулишу услов максималне заштите животне средине. Осим ових енергената, преферира се коришћење и обновљивих извора енергије. За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр.10/90 и 52/90) Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани интерно код дистрибутера а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим.

Гасоводна мрежа и постројења

У складу са концепцијом развоја термоенергетике Панчева и даље ће се развијати гасификација на овом подручју, искоришћењем постојећих капацитета у градској гасификационој мрежи и коришћење гаса као "чистог" енергента у ложиштима, што не искључује могућност коришћење и алтернативне, обновљиве енергије као и локалног начина загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Анализирајући изграђену разводну градску средњепритисну гасоводну мрежу (3-16 бар), локације постојећих РМРС, као и изграђену дистрибутивну гасоводне мреже (до 4 бар), гасификацију у широкој потрошњи на предметној територији би требало довршити комплетну гасификацију и омогућити прикључење свих потенцијалних потрошача осим у деловима који гравитирају топлини „Котеж 2“.

На подручју обухваћеним овим планом постоје следеће гасне инсталације и објекте:

- дистрибутину гасну мрежу (ДГМ и Градски гасовод) у ул Браће Јовановића Панчево
- дистрибутину гасну мрежу у изградњи Радничка, Вршачка и Новосадска Панчево

Такође, анализирајући изграђене гасоводне системе и његове моменталне неискоришћене капацитете, као и еколошки и економски аспект проблема, потпуно је рационално и технички оправдано да се све котларнице, које користе неки други енергент, а немају могућност прикључења на топлификациони систем града, конвертују на гас, ако постоје технички услови за конверзију на гас.

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојећа стања остале инфраструктуре као и сагледавање будућег коришћења подручја трасе. Изведене постојеће гасоводе прилагодити новопланираним саобраћајним решењима, водећи рачуна о новпројектованим оптерећењима и сходно томе вршити измештање или заштиту истих.

Нове трасе дистрибутивне гасне мреже у насељеном месту Панчево по правилу треба планирати са обе стране улице углавном у зеленом појасу. Изузетно уколико другачије није могуће, могуће је поставити гасоводе испод коловоза уколико је то неопходно због недовољне ширине регулације и постојеће инфраструктуре. Том приликом неопходно је испоштовати све неопходне мере заштите гасовода.

Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (градски гасовод) или секундарни гасоводни систем (ДГМ), мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - MPC (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

Приликом изградње објеката који припадају гасној инфраструктури потребно је обратити пажњу на заштићена природна добра на предметној територији насељеног места. Такође, приликом планирања, пројектовања и изградње ових објеката, водити рачуна о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљиште, итд.) и предузимању одговарајућих мера за санирање негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

За изградњу дистрибутивне гасне мреже ниског и средњег притиска, прикључних гасовода и мерно-регулационих станица поштовати услове који су дати у сада важећем „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ (Сл.гласнику РС", бр. 86/2015)

Овим правилником између осталог се ближе прописују услови за: избор трасе гасовода, локацију и начин изградње објеката који су саставни делови гасовода (MPC, PC,...), регулацију притиска и мере сигурности од прекорачења дозвољеног радног притиска, заштитни појас, радни појас, зоне опасности и заштита од корозије гасовода, услови и начин испитивања гасовода у току изградње, а пре њиховог пуштања у рад, услови и начин заштите од корозије и пропуштања гасовода, услови и начин поступања са гасоводима који се више неће користити, услове и начин заштите гасовода, и други услови.

Такође је потребно испоштовати и услове који су дати „Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на сиситему ЈП „Србијасгас“ из Октобра 2009. год.

У насељеним местима гасовод се по правилу гради у регулационом појасу саобраћајница и у инфраструктурним коридорима. У коридору/траси издвајају се 2 основне зоне - појаса са различитим условима:

Прва зона – радни појас је најмањи простор дуж трасе гасовода потребан за његову несметану и безбедну изградњу

Друга зона - заштитни појас гасовода је простор са једне и друге стране цевовода, рачунајући од осе цевовода, у коме други објекти утичу на њихову сигурност у ком се примењују посебне мере заштите.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе $Pr_{max} \leq 4 \text{ бар}$ - по 1 м од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе $4 \text{ бар} < Pr_{max} \leq 10 \text{ бар}$ - по 2 м од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе $4 \text{ бар} < Pr_{max} \leq 10 \text{ бар}$ - по 3 м од осе гасовода на обе стране;
- 4) за челичне гасоводе $10 \text{ бар} < Pr_{max} \leq 16 \text{ бар}$ - по 3 м од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 м без писменог одобрења оператора дистрибутивног система. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 м.

Зоне опасности од експлозије одређују се за објекте који су саставни део гасовода. У зонама опасности, не смеју се налазити материје и уређаји који могу проузроковати експлозију, пожар и омогућити његово ширење.

У даљем текста дати су изводи за правила грађења из сада важећег „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ (Сл.гласнику РС", бр. 86/2015) према датим условима бр. 07-01/1719 од 26.04.2018 (Блок040); бр. 07-01/1718 од 26.04.2018 (113); бр. 07-01/2441 од 14.06.2018 (Динамо); бр. 07-01/3100 од 26.07.2018 Тесла; надлежног дистрибутера гаса :

- Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

	MOP =< 4 bar (m)	4 bar <MOP=< 10 bar (m)	10 bar <MOP=< 16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од олиетиленских цеви	1	3	

- Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода MOP =< 4 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих каблова и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6 00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила		1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

- Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10 bar < MOP =<16 bar и челичних и ПЕ гасовода 4 bar < MOP =<10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m ³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m ³ а највише 100 m ³	-	6 00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m ³ а највише 60 m ³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m ³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила		1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

- Минимална дубина укопавања дистрибутивног гасовода и гасовода средњег притиска је 80cm мерено од горње ивице гасовода.

- Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

Објекат	Минимална дубина укопавања (cm)	
	A	B*
до дна одводних канала путева и пруга	100	60
до дна регулисаних корита водених токова	100	50
до горње коте коловозне конструкције пута	135	135
до горње ивице прага железничке пруге	150	150
до горње ивице прага индустријске и трамвајске	100	100
до дна нерегулисаних корита водених токова	150	100
*примењује се само за терене на којима је за израду рова потребан експлозив		

- Приликом укрштања гасовода са путевима, водотоковима, каналима, далеководима, нафтоводима, продуктоводима и другим гасоводима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°. Ако се гасовод поставља испод путева и пруга бушењем по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. За гасоводе пречника већег од 100 mm пречник заштитне цеви мора бити најмање 100 mm већи од спољашњег пречника гасовода.

Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод пута морају бити удаљени минимално 1 m од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута ван насеља, мерено на спољну страну и минимално 3 m са обе стране од ивице крајње коловозне траке.

Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод градских саобраћајница морају бити удаљени минимално 1 m од ивице крајње коловозне траке.

Крајеви заштитне цеви која се поставља на прелазу испод железничке пруге морају бити удаљени минимално 5 m са обе стране од оса крајњих колосека, односно 1 m од ножица насипа.

Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени.

Ради контролисања евентуалног пропуштања гаса у међупростор заштитне цеви и гасовода на једном крају заштитне цеви мора да се угради одушна цев пречника најмање 50 mm.

Минимално растојање одушне цеви мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута ван насеља, на спољну страну мора бити најмање 5 m, односно најмање 10 m од осе крајњег колосека железничке пруге.

Минимално растојање одушне цеви мерено од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница, на спољну страну мора бити најмање 3 m. У случају ако је удаљеност

регулационе линије од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница мања од 3 m одушна цев се поставља на регулациону линију али не ближе од 1 m.

Отвор одушне цеви мора бити постављен на висину од 2 m изнад површине тла и заштићен од атмосферских утицаја.

- Минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електро мреже и стубова далековода су:

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 kV $\geq$ U	1	1
1 kV < U $\leq$ 20 kV	2	2
20 kV < U $\leq$ 35 kV	5	10
35 kV < U	10	15

Минимално хоризонтално растојање се рачуна од темеља стуба далековода, при чему не сме се угрозити стабилност стуба.

- Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен. Обезбедити прилаз за рад грађевинске механизације које ће радити на извођењу радова и на интервенцијама у току експлоатације.

- Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте. Забрањена је изградња објеката који нису у функцији обављања енергетских делатности, као и извођење других радова испод, изнад или поред енергетских објеката, супротно закону, као и техничким и другим прописима.

- У близини гасовода ископ вршити ручно.

- Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања и измештање гасовода, не могу се вршити без одобрења и присуства представника дистрибутера, сада ЈП „Србијагас“. Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са гасоводом се обавезно обавештава дистрибутер.

3. ПОТРЕБАН СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ И ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛЕ

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

Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.

4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

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

Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је Потврду број 329/2 од 04.05.2018.год. На самом предметном простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације нема утврђених непокретних културних добара нити евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара који уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима, са становишта заштите културних добара као и добара која уживају третходну заштиту инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за Заштиту споменика културе у Панчеву.

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. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикавање и излагање добра материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова према члану 110 Закона о културним добрима.

4.2. Условe и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Први предуслов заштите животне средине је оптимална комунална хигијена у блоку 113. Неопходно је изградити одвојене системе одвођења атмосферских и употребљених санитарних вода јер у блоку тренутно нема атмосферске канализације, а тзв. фекална је, по оцени ЈКП Водовод и канализација, у неодговарајућем стању.

Власници, односно корисници пословног простора су дужни да обезбеде посебно место и потребне услове за постављање опреме којом се прикупља, разврстава и привремено депонује различити отпад (комунални, опасан комунални, амбалажни, органски, отпад погодан за рециклажу и сл). Уколико власник тј. корисник није у могућности да у складу са законом управља прикупљеним отпадом треба да га преда овлашћеној организацији за управљање отпадом са којом је склопио уговор.

Свим домаћинствима у стамбеном блоку би требало омогућити прикључење на систем даљинског грејања. Друга могућност је увођење земног гаса у домаћинства. Локална самоуправа треба економским мерама еколошке политике, у виду одговарајућих пореских олакшица, финансијских подстицаја и некомерцијалних кредита да мотивише грађане да улажу у алтернативне начине грејања стамбеног простора (топлотне пумпе, соларно грејање, геотермално).

Уколико улагач затражи издавање грађевинске дозволе за објекат, односно делатност која подлеже процени утицаја на животну средину, неопходно је да се обрати надлежном државном органу за заштиту животне средине који треба да одлучи о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину. У случају да за новоизграђени или реконструисани стационарни извор загађивања ваздуха није обавезна израда студије процене утицаја на животну средину, инвеститор је дужан да надлежном органу поднесе захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања, у складу са законом. Ако буде грађена котларница на предметном подручју улагач је у обавези да примени важеће техничке нормативе и стандарде у вези са подизањем, употребом и одржавањем термоенергетских објеката и одговарајућа технолошка решења у служби заштите животне средине којима се оптимално контролишу емисије загађујућих материја у ваздух.

Уколико је на предметном подручју после припреме терена за изградњу, саме градње објеката и других радова и интервенција у простору остало отпадног материјала, улагач и извођач радова су дужни да га прописно прикупе, разврстају и транспортују на одговарајућу локацију сагласно Одлуци о одређивању локације за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Панчева, односно да ангажују ЈКП Хигијену или друго предузеће овлашћено за такве послове, да то учини уместо њих. Ако се током грађевинских радова догоди хаварија на грађевинским машинама или превозним средствима у виду неконтролисаног изливања уља, мазива, горива и других материја, извођач треба да санира загађен простор и обави његову ремедијацију.

Када обављање делатности ствара непријатне мирисе оператер постројења је дужан да умањи испуштање и присуство гасова који су иритирајући по околно становништво чак и кад је концентрација загађујућих материја у испуштеном гасу испод ГВЕ.

Уређаје у пословном простору који стварају повишени ниво буке треба на одговарајући начин изоловати и применити друге облике и мере заштите како би ниво буке не би прелазео ГВ Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравање и штетних ефеката буке у животnoj средини.

У предметном блоку је потребно додатно озелењавање дрвећем и шибљем према пројекту. Удео зелених површина у оквиру зоне становања треба да буде најмање 25%.

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.

4.4. Услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом

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.

1. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране 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. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну - функционалну јединицу - партиципирањем паркинг места. 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.). Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.). У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада). НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу. Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела 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. Спајањем или дељењем парцела важећа правила изградње за планирану намену и целине се не могу мењати. Дозвољено је спајање парцела суседних зона/целина, с тим да се на свакој катастарској парцели гради према правилима зоне/целине у којој се парцела налази. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама. 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 објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. 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. Планом је предвиђена обавезна разрада појединих катастарских парцела кроз урбанистичке пројекте и пројекте препарцелације. Минимални обухвати и смернице дати су у поглављу Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду. ○ услови за величину парцела
--

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.). 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. ○ правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“ није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступања или продаје земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа. <i>Електроенергетска инфраструктура</i> Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9х7м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију. Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности. ○ регулациона линија Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене. У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења ○ спољна грађевинска линија према регулацији Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. ○ нивелација Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати. ○ упуштање делова објекта у површину јавне намене Грађевински елементи на нивоу приземља не могу прећи регулациону линију. Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: ○ стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м ○ шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на уличној фасади могу прећи грађевинску линију у уличном фронту ширем од 10м: ○ максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама ○ ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката Грађевински елементи на осталим фасадама: Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: ○ на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља, ○ на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља, ○ ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката.
Правила и услови за друге објекте на парцели Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.
Правила и услови за нове објекте Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. - Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. -Уколико се изводи зелени кров, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина.

-За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који се обрачунава као зелена површина. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта. За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже. Код објеката са равним и косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају (уколико се односе на објекте у отвореном блоку паркинзи се обезбеђују на јавном паркингу уз партиципацију). 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 јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Постоји могућност фазне градње. На вишепородичним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд. Код објеката са више улаза дозвољена је фазна доградња по улазима, са обавезом да се каснија доградња у погледу материјализације, висина и архитектонског стила уклопи са раније изведеном доградњом. Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу. Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и ступеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.
Уређење зелених и слободних површина парцеле Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. 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. Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова

решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано); - за израду пројекта за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости; Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима. 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.	
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	
Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу одговарајући правилници и закони за ту врсту делатности или установе и институције надлежне за предметну област. Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима, уколико исте егзистирају на третираној деоници. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 3,0м, Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката а у складу са условима надлежног предузећа. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица). Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара-коловоза, док је за постојеће објекте могућ један степеник.	
Паркирање на парцели	
становање	1ПМ/1 стамбена јединица
социјално становање	1ПМ/мин.2стамбене јединице
пословање	1ПМ/70м ² нето површине
администрација	1ПМ/60м ² нето површине
управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине
трговина	1ПМ/50м ² продајног простора
ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места
хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)
спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца
предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)

основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)
средње школе	1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин.40% запослених)
високе школе	1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)
здравство	1ПМ/100м2БРГП
болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља
социјалне службе	1ПМ/5 запослених (на парцели за мин. 50% запослених)
вишефункционални	1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% потреба)
културно-образовни центри (биоскопи,позоришта,библиотеке, читаонице).	
За школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе).	
Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.	
Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.	
Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.	
Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, 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.	
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 гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. ускладити са важећим правилником. 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.	
Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дечје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дечје установе, образовање, административне послове, културу и сл.	
Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.	
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	
○ Општи услови Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе, неопходно је обезбедити посебно место мерења потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. 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. Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње	
○ Водовод Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености око 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП. Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора	

бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује ЈКП.

Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа.

Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак. Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објеката или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер. Објекат са више стамбених, односно пословних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака стамбена, односно пословна јединица мора имати свој подводмер.

Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.

Сваки објекат односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће.

Изузетно, на уличну водоводну мрежу може се прикључити и објекат у улици у којој није изграђена канализациона мрежа, ако су испуњени услови за одвођење отпадних вода на начин који је одредило ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима.

Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока.

Инвеститор на пројектовању и изградњи мора се придржавати тренутно важеће „Одлуке о преради и дистрибуцији воде“ Града Панчева.

○ Канализација

На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода. Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију.

У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи и сл..).

Није дозвољено упуштање санитарних или других отпадних вода у атмосферску канализацију.

У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи).

Изградњу атмосферске канализације радити у складу са условима и сагласностима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Изградњу атмосферске канализације предвидети од материјала који ће обезбедити сигурност функционисања и трајања мреже и који је у употреби у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Фекалну канализацију унутар блока предвидети од ПЕ или ПВЦ цеви минималног пречника Ø250мм. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1.

Атмосферску канализацију предвидети од ПВЦ канализационих цеви минималног пречника Ø300. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1.

Шахт поклопци носивости 400 кН и сливничке решетке са рамовима морају да задовољавају стандард СРПС ЕН 124.

Минимална дубина укопавања је 150цм, уколико услови на терену то дозвољавају.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети врх у врх цеви, са минималним конструктивним каскадама. Ако постоје услови, каскаде могу бити веће, с тим да такозване унутрашње каскаде у шахтовима могу да иду и до 30 цм, а преко те висине предвидети спољне каскаде изван шахтова.

Растојање између ревизионих шахтова уличне канализације не сме да буде већа од 80м. Минимални пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5% - 6%. Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Вишепородични стамбени објекти се прикључују на унутрашњи блоковски развод фекалне канализације преко ревизионог шахта.

○ Електроенергетска инфраструктура

Прикључење објеката 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;

На основу планираног раста потрошње предвидети изградњу потребног броја трафостаница 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповљнијег места прикључења.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70кW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70кW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће нисконапонске мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

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

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

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

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

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

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

○ Телекомуникациона инфраструктура

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

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

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

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

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)
---------------------------------------	---------------------------	-------------------------

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

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

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

○ **KDS мрежа:**

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

○ **Термоенергетска инфраструктура**

Сваки објект са припадајућим јединицама, према намени, морају имати дефинисан основни систем грејања и према потреби и вентилацију и хлађење или климатизацију.

Новопланиране, а и постојеће објекте према могућностима обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу термоенергетску мрежу. За остале потрошаче који немају могућност прикључења на централизоване системе могу користити оне енергенте који из еколошких и економских разлога највише одговарају.

Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима и техничким нормативима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију итд.

Када није могуће планирати природно проветравање или је недовољно, мора се обезбедити инсталација вештачког проветравања у складу са посебним прописима који уређују наведене области или условима јавних комуналних предузећа.

У циљу побољшања енергетско ефикасније карактеристике објекта, осим боље термичке изолације, дати предност изградњи уређаја за обновљиву / алтернативну производњу енергије, коришћењем соларне енергије, енергије ветра, биомасе и сл. као и топлотних пумпи, уз максимално поштовање еколошких стандарда.

Спољашње јединице клима уређаја и главне вертикале за одводе кондензата, морају бити позициониране тако да буду примерене архитектонском изразу објекта и не угрожавају пролазнике.

Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:

- Прикључење објекта изводи најкраћим путем, окомито на дистрибутивну мрежу, са којег објект има директан приступ.
- Траса мора остати трајно приступачна, цевовод мора бити безбедан од оштећења.
- На местима укрштања и паралелног вођења прикључних цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- Више прикључака се дозвољава уколико је сагласан дистрибутер а разлози могу бити (економске оправданости, технологија, техничке могућности, више излаза на јавни пут ...)
- За даљинско и централно грејање, централну припрему топле воде, као и за довод енергента (гаса), мора се предвидети могућност једновремене уградње опреме за мерење утрошка енергије и енергента за сваку јединицу појединачно.
- 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 осталих инсталација и темеља објекта.
- Цевни прикључци потрошача могу се поставити осим подземно и надземно у индустријским комплексима а у зависности од технолошких захтева
- Када се зграда прикључује на даљински систем грејања или довод енергента (гас), систем грејања као и потребни простори за смештај инсталација и опреме дефинишу се пројектом у складу са потребним капацитетима и условима надлежних јавних предузећа.
- При увођењу цевовода у зграду, просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- Објекти топлотна подстанница, мерне и регулационе станице / сетови и сл. се постављају код крајних потрошаћа

- 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.

Посебни услови за изградњу топлофикационог прикључка

Топловодни прикључак објекта могуће је поставити подземно и надземно а према условима дистрибутера топлотне енергије.

Објекти Предајне топлотне подстанице могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника. У блоковима остале и јавне намене ПТПС се могу градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

Више заинтересованих потрошача могу изградити заједничку котларницу. Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области, са посебним акцентом на гасне котларнице.

Када се у згради пројектује котларница и грејање стана на чврсто и течно гориво обавезно се пројектује и простор за складиштење горива, у зависности од врсте горива, а у складу са техничким прописима и стандардима.

Посебни услови за изградњу гасификационог прикључка

Прикључни гасоводи

Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима и техничким нормативима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом а за изградњу истог је неопходно испоштовати услове који су дати у сада важећем „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ (Сл.гласнику РС", бр. 86/2015) и посебне услове дистрибутера гаса.

Кућне гасне прикључке изводити и према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна
- цевовод мора бити безбедан од оштећења
- цевовод полагати на дубину укопавања од мин. 0,8 м а изузетно на мин. 0,5м уз посебно оправдање и предвиђене повећане мере безбедности.
- најмање растојање спољне ивице цевовода од укопаних инсталација не може бити мање од 0,2м уз примену физичког обезбеђења од оштећења
- положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен
- почетак гасног прикључка мора бити трајно означити натписном плочицом
- Гасоводи се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев
- укупани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије
- гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем (видно означен), који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње.

Гасна мерно регулационе станице - МРС

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

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом а за изградњу истог је неопходно испоштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ (Сл.гласнику РС", бр. 86/2015).

Гасне станице по правилу поставити као самостојеће (зидане или монтажне), а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укупани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.

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

Осим ових наведених правила, придржавати се и Општих услова уређења комуналне инфраструктуре, који се односе на шире подручје као и посебних датих услова за предметно подручје од надлежних дистрибутера. За све што није наведено у овој табели: „Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу - Термоенергетска инфраструктура“, важе и правила наведена у поглављу Б1.2.3.5. Термоенергетска инфраструктура.
Правила и услови за евакуацију отпада 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. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5м. Потребно је при изради пројектне документације према наведеним препорукама одреди место за постављање посуда за отпад унутар предметне парцеле. Положај посуда за отпад унутар предметне парцеле (за зграде до 6 и преко 6 станова/пословних јединица) треба да буде такав да исти буде лако доступан возилима и запосленима надлежног предузећа задуженим за одношење смећа. Потребно је да се налазе на чврстој, непропусној подлози, лакој за одржавање хигијене, отпорној на различите метеоролошке утицаје, чије су димензије 1,4 m x 1,1 m. Прилазни пут до посуда, односно контејнера треба да омогући у свим временским условима долазак возила дужине 10 m, ширине 2,3 m и висине 3,6 m, међуосовинског растојања 5,7 m и укупне масе 26 t. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15м по равној подлози са максималним успоном до 3%. На приступној саобраћајници максимално ограничити брзину кретања моторних возила да би било спречено емитовање буке и загађујућих материја у ваздух изнад допуштених нивоа. У делу блока планираном за изградњу јавног паркинга предвиђен је ограђени простор за смештај одговарајућих сетова контејнера за селективно одлагање комуналног отпада. Контејнери треба да буду постављени на чврстој подлози, погодној за лако чишћење и прање, и опасани заштитном живом зеленом или дрвеном оградом. У стамбеним и пословним зградама које имају до шест станова или локала потребно је обезбедити канте капацитета $V=120\text{ l}$ по стамбеној/пословној јединици. Када зграда има више од шест станова или простора за пословање отпад треба одлагати у контејнере запремине $V=1,1\text{ m}^3$. Сваки додатни сет од шест и више јединица стамбеног или пословног простора захтева постављање додатног контејнера од $1,1\text{ m}^3$. За пословни простор чија је површина између 1000 и 3000 m^2 потребно је припремити један контејнер запремине $V=1,1\text{ m}^3$, а на сваких додатних 3000 m^2 пословног простора још један такав контејнер.
Посебни услови ○ За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени 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 (БАТ - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле. ○ Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћајну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област. ○ За све што није наведено у овој табели: "Заједничка/општа правила за све намене", одељак „Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу - важе и правила наведена у поглављу Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ			
Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, 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.			
Становање са компатибилним наменама – Ц1 Дозвољена је осим намене становања и промена намене у компатибилне намене у зони приземља и првог спрата.			
Становање са компатибилним наменама – Ц2			
За ову целину осим становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања).			
Становање са компатибилним наменама – Ц3 Дозвољена је осим намене становања и промена намене у компатибилне намене у зони приземља и првог спрата.			
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката			
Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.			
НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:			
Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); оправка и перионице моторних возила; складишта и магацини разних материјала и/или отпада; погребне услуге и сл.			
Положај објекта на парцели			
Ц1	Објекат = парцела, по положају на јавној блоковској површини је постављен као слободностојећи.		
Ц2	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи и у прекинутом низу.		
Ц3	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др.		
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела			
○ Услови за величину парцеле			
Ц1	Грађевинска парцела = објекат У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.		
Ц2	Најмања површина грађевинске парцеле = 600 м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 16,0м		
Ц3	Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу: - слободностојећег објекта је 300,00 м²; - двојног објекта је 400,00 м² (две по 200,00 м²) и - објекта у не/прекинутом низу, атријумских и полуатријумских објеката 200,00 м², Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу: - слободностојећег објекта је 10,00 м; - двојних објеката 16,00 (два по 8,00 м) и - објекта у непрекинутом низу 5,00 м. Напомена: За потребе дефинисања и регулисања земљишта за редовну употребу ови параметри могу бити мањи.		
Регулација и нивелација са елементима за обележавање			
○ Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)			
Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:			
Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:			
целина	Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
	венац	слеме	
Ц1	14.5	18,5	П+3+Пк
Ц2	20.5	24,5	П+5+Пк/Пс

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

ЦЗ	8.5	12,5	П+1+Пк (за постојеће објекте)
	11.5	15.5	П+2+Пк/Пс (за нову изградњу)

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар!

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. На угаоним парцелама дозвољена је изградња 1 етаже више од оне која је дозвољена, за зону у којој се објекат налази, уз услов да на тој додатној етажи нису дозвољени никакви испусти. Уколико се на углу сустичу зоне различите спратности, за угаони објекат се примењује виша спратност без могућности додавања још једне етаже у односу на ту спратност. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

- **Положај према границама суседних/задњих парцела**

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

Становање са компатибилним наменама – Ц2

Растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

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

1/2 вишег објекта али не мање од 4,00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија.

Становање са компатибилним наменама – Ц3

Растојање објекта од бочних и задњих граница је регулисано на следећи начин:

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, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

- за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6м,
- за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија.

Највећи дозвољен индекс заузетости - Из	
Ц1	За „парцеле=објекат“ - максимално под објектима (Из) = 100 %
Ц2	Максимално под објектима (Из) = 50% Максимално под саобраћајно-манипулативним површинама и под објектом 80% Минимално под зеленим површинама у непосредном контакту са тлом = 20%
Ц3	Максимално под објектима (Из) = 45% Максимално под саобраћајно-манипулативним површинама и под објектом 65% Минимално под зеленим површинама у непосредном контакту са тлом = 35%

Ограђивање грађевинске парцеле

Целина Ц1 - грађевинске парцеле се не ограђују.

Целина Ц2 - грађевинска парцела се не ограђују.

Целина Ц3 - Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови оgrade и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Грађевинске парцеле на уличној регулацији могу се ограђивати зиданом оградом до висине од 0,90 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 2,00 м (или комбиновано тако да зидани део не прелази 0,90 м) и то до висине максимално 2,00 м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м

Изузетак чини објекат на к.п.бр. 1967/11 који ће користити за редовну употребу објекта део к.п.бр. 1967/1 к.о. Панчево који се граничи са целином Ц2 за кога је потребно да се слободан простор и зелене површине око објекта уреде као интегрални део јавних блоковских површина без ограђивања.

Уређење зелених и слободних површина парцеле

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација. Поред бициклистичких стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, а шибље на 1,5м од ивице зелене траке. Растојање стабла од објекта би требало да је од 4,5- 7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања.
Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу
Електроенергетска инфраструктура: На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
Правила и услови за евакуацију отпада У зони становање са компатибилним наменама - целина Ц2 – становници унутарблоковских површина у обавези су да затворене кућне канте и завезане пластичне вреће са комуналним отпадом остављају на месту које је доступно возилу ЈКП (до метар ивице од пута) и у време које је одређено Планом јавног комуналног предузећа .

БЗ СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

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.

1. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

- Изградња вишепородичних објеката, стамбено пословних објеката и пословних објеката (три или више функционалних јединица у објекту).

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 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.

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

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

Скупштина града Панчева
број :

Председник Скупштине града:

.....

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) у насељеном месту Панчево

-НАЦРТ-

ДОКУМЕНТАЦИЈА

***ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) у насељеном месту Панчево
-НАЦРТ-***