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

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 040 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВО

Председник Скупштине града Панчева:_____

Тигран Киш

Број:II-04-06-3/2019-4
Дана: 12.07.2019.год.

Обрађивач :

ЈП „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:

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

В.Д. Директора:

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Панчево, јул 2019.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, телефакс: 343 754
e-mail: : e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Назив планског документа	**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 40 у насељеном месту Панчево**
Наручилац	**ГРАД ПАНЧЕВО**
Градоначелник	**Саша Павлов**
Носилац израде плана	**Секретаријат за урбанизам, грађевинске стамбено-комуналне послове и саобраћај**
Обрађивач Плана	**ЈП "Урбанизам" Панчево**
Број предмета	**05-14/2018**
Одговорни урбаниста	**Душица Черницин, дипл.инж.арх.** *број лиценце: 200 1009 07*
Стручни тим	
геодезија	**Марко Марић**, дипл.инж.геод.
водовод и канализација	**Петар Петровић**, дипл.инж.грађ.
саобраћај	**Татјана Вуксан**, дипл.инж.саоб.
термоенергетика	**Бела Каић**, дипл.инж.маш.
електроенергетика и телекомуникације	**Оливера Радуловић**, дипл.инж.ел.
зеленило	**Весна Суботић**, дипл.инж.пејс.арх.
услови и сагласности	**Вера Марковић**, дипл.пр.планер
животна средина	**Иван Зафировић**,дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)
служба за правне послове	**Милан Балчин**, дипл.правник
Техничка подршка	
	Гордана Пешић, техн.геод. **Гордана Коцић**, арх.тех. **Лепосава Ракита,** арх.тех.

Заменик руководиоца Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре	**Татјана Вуксан,** дипл.инж.саоб.
Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре	**Оливера Драгаш,** дипл.инж.арх.
Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима	**Бела Каић,** дипл.инж.маш.
Извршни директор	**Милан Балчин,** дипл.правник
в.д. Директора	**Славе Бојаџиевски,** дип.инж.арх.

С А Д Р Ж А Ј:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д, стр.8

А ОПШТИ ДЕО, стр.8

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ, стр.8
А2 ОБУХВАТ ПЛАНА, стр.9
А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, стр.9

Б ПЛАНСКИ ДЕО, стр.12

Б0 ПОЈМОВНИК, стр.12
Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, стр.15

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА, стр.15
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина, стр.15
Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама, стр.15
Б1.1.3. Компатибилне намене,стр.16
Б1.1.4. Биланс површина,стр.16

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ, стр.17
Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, стр. 17
Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте, стр. 17
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 17
Б1.2.3.1.Правила за јавне намене, стр. 17
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр.18
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр.18
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр.19
Б1.2.4.3. Хидротехничка инграструктура, стр.20
Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, стр.23
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр.26

Б1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА, стр.33

Б1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ, стр.33
Б1.4.1.Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, 33
Б1.4.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи, стр.33
Б1.4.3.Мере енергетске ефикасности изградње, стр.34
Б1.4.4.Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, стр.35

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, стр.35

Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ стр.35
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене стр.35

Б2.2. Становање са комптибилним наменама у полуотвореном блоку, стр.36

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, стр.51
Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду, стр.51
Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана, стр.51

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

1) Диспозиција простора у односу на град Р 1:25 000
2) Извод из плана вишег реда - ПГР Целина 1 шири центар (круг обилазнице) *("Службени лист града Панчева" бр.19/2018)* Р 1:5 000
3) Граница плана и обухват постојећаг грађевинског подручја са детаљном наменом Р 1:500
4) Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење Р 1:500
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
- Профили
8) Предлог препарцелације земљишта остале намене Р 1:500

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1009 07

РЕПУБЛИКА СРБИЈА • ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ • БЕО

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
8. новембра 2007. године

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
унутрашњег дела блока 040 у насељеном месту Панчево

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, 83/18, 31/19 и 37/19-др.закон), 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 и 25/18-исправка и 6/19-исправка), Одлуке о изради Плана детаљне регулације унутрашњег дела блока 40 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 **12.07.2019.** године донела је

ОДЛУКУ

О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 040 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

УВОД

На основу Одлуке о изради Плана детаљне регулације унутрашњег дела блока 40 у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева" број 21/17), Плана 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 20/140, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка), потребно је израдити елаборат План детаљне регулације дела блока 040 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.

Предметни простор планиран је за даљу планску разраду кроз израду плана детаљне регулације за површину унутар блока 040 као становање са комаптибилним наменама.

Основно начело планирања, коришћења и уређења и заштите предметног простора је задржавање основне стамбене намене, као и задржавање формираних урбанистичких целина, у складу са планским решењем вишег реда.

Циљ израде плана је стварање планског основа за могућност изградње нових објеката, као и реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију постојећих објеката на овом простору. План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина

Разлог приступању изради Плана детаљне регулације дела блока 040 (у даљем тексту План) је уочена потреба да се предметни простор усагласи са актуелним потребама и планским циљевима.
Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја. Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019 и 37/2019-др.закон),

- Одлуке о изради Плана детаљне регулације унуташњег дела блока 40 у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева" број 21/17)

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, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка)

А2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Обухват планског подручја дефинисан Планом 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, 20/14, 19/18 и 25/18-исправка) који се налази у ширем централном делу грађевинског реона Панчева.

Блок 040 обухвата простор оивичен парцелама у приватном власништву које су уоквирене са северо-источне стране улицом Светог Саве, са југо-источне стране улицом Матије Гупца, са југо-западне стране улицом Карађорђева и са северо-западне стране улицом Иве Курјачког. Површина обухвата Плана детаљне регулације Блок 040 износи око 1ха 17ар 88м.

План обухвата следеће катастарске парцеле: 1723/2, 1723/3, 1723/4, 1723/5, 1723/32, 1723/6, 1723/33, 1723/7, 1723/30, 1723/8, 1723/31, 1723/9, 1723/10, 1723/34, 1723/28, 1723/35, 1723/11, 1723/29, 1723/26, 1723/12, 1723/13, 1723/36, 1723/27, 1723/37, 1723/14, 1723/24, 1723/15, 1723/38, 1723/25, 1723/39, 1723/22, 1723/16, 1723/40, 1723/23, 1723/17, 1723/41, 1723/42, 1723/20, 1723/43, 1751, 1723/21, 1723/1, 1723/44, 1723/45, 1732, 1723/18, 1723/19, 1723/46 и 1723/47 све К.О. Панчево

А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа претежна намена површина

Просторна целина плана налази се у грађевинском реону града Панчева, у северном делу шире централне зоне града, према графичком прилогу. Грађевински блок бр. 40 у оквиру кога је и предметно подручје плана уоквирен је улицама Карађорђева, Иве Курјачког, Матије Гупца и Св. Саве. Грађевински блок је претежно стамбене намене породичног типа. Наслеђен стамбени комплекс који егзистира у оквиру грађевинског блока утиче на дефинисање елемената плана.

Урбанистичку целину чине зоне:

- Становање са компатибилним наменама у полуотвореном блоку
- Саобраћајне површине
- Комунална зона

Површине јавне намене

У оквиру обухвата плана осим интерних унутарблоковских саобраћајних површина нема објеката и површина јавне намене. Комуналне инфраструктурне мреже су смештене у регулацијама улица у површинама јавне намене.

С обзиром да је сам комплекс доживео трансформацију настао је проблем снабдевања истих комуналном инфраструктуром (водом, струјом, ПТТ, канализацином итд).
Ово је довело до неопходности увођења јавних површина – улица у чијој регулацији се овим планом планира неопходна инфрструктура за несметано снабдевање свих потрошача који су на подручју комплекса.

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. Неуређена површина по којој се крећу возила, али и пешаци је ширине 3,5-

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 Карађорђеве.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА
Блок 040 је оивичен улицама: Карађорђева, Иве Курјачког, Матије Гупца и Светог Саве. Унутар блока 040 постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80 и фекална канализација од пластичних цеви пречника Ø250 и Ø200. Градска атмосферска канализација није изграђена ни у блоку ни у Ул. Карађорђевој на коју блок излази преко јавне површине. Унутрашњи развод водовода је преко парцеле 1739 к.о. Панчево повезан на градски водовод од полиетиленских цеви пречника 110 који се налази у улици Светог Саве.
Унутрашњи развод фекалне канализације је преко парцеле 1732 к.о. Панчево повезан на градску фекалну канализацију од азбестцементних цеви пречника Ø250 која се налази у улици Карађорђевој. Објекти у блоку повезани су на унутрашњи (блоковски) развод водовода и канализације, али ЈКП „Водовод и канализација" Панчево не поседује информацију о положају како мреже тако и прикључака унутар блока.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
Део подручја обухваћеног планом, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 kV/kV „ Панчево 3". Напајање се врши преко постојеће 20кУ средњенапонске мреже , постојеће 0,4кV нисконапонске надземне мреже и одговарајуће трансформаторске станице "Урош Предић" 20/0,4 kV/kV . Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали).

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
За делове града Панчева у којима је ТТ мрежа стара, неквалитетна и није у складу са распоредом домаћинстава, 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 предметном подручју постоји изведена телекомуникациона мрежа.

КДС МРЕЖА
На простору у обухвату Плана није изведена КДС мрежа.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи за потребе грејања стамбених простора се снабдевају енергентом – природним гасом, из изграђеног гасификационог система града Панчева, преко РМРС –а и дистрибутивног гасоводног система до 4 бара (радног притиска 2 бара).
Потрошачи који нису прикључени на овај гасификациони систем, греју се индивидуално – локално, путем индивидуалних ложишта, оним енегрентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.
У обухвату плана нема изграђених централизованих котларница нити је на подручје доведена топлификациона мрежа из суседних блокова у систему ЈКП „Грејање".

ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО
Приликом изградње објеката у блоку 40 се није приступило униформном уређењу слободних површина. Из тих разлога постојеће зелене површине су последица деловања самих корисника стамбених простора. Евидентно је да је свако уносио вегетативни материјал по сопственом нахођењу и према сопственим могућностима. Било би за очекивати, обзиром да је сво земљиште јавно, да се на слободним површинама формирало јавно блоковско зеленило. У протеклом периоду су поједини чак и оградили део јавног простора и формирали „своје" дворишне просторе.
У блоку је формирана саобраћајница као колски приступ стамбеним објектима, али је без дрвореда или било ког линеарног зеленила

Површине остале намене

У простору обухвата налази се функционалнаи просторна целина са породичним стамбеним објекатима претежно приземне спратности. Објекти су претежно у лошем грађевинском стању, без одговарајућих удаљења и саобраћајног приступа са нерешеним паркирањем. Ови објекти су изграђени као привремени, али постоје до данас. Власници/корисници су их у међувремену дограђивали тако да су оптимални урбанистички параметри додатно нарушени. На предметном простору примећен је велики број породичних стамбених јединица са неплански формираним и ограђеним двориштима и одступањма у односу на расположиве геодетске подлоге.
Постојеће стамбене зоне претежно су изграђене и формиране и наслеђени грађевински фонд не оставља много простора за изградњу нових објекта на слободним површинама. Планом се постојећа намена потврђује уз могућност доградње у оквиру параметара дефинисаних Планом.
Планира се изградња, реконструкција и доградња у складу са потребама корисника и могућностима изградње и уређења простора, као и дефинисање диспозиција планираних објеката и садржаја у складу са оптиманим функционисањем објеката у склопу постојећег стамбеног насеља и у складу са планским решењем.
Становање је претежно породично, организовано као становање у блоку полуотвореног типа са породичним објектима слободностојећим, у низу и у прекинутом низу претежно приземне спатности.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0 ПОЈМОВНИК

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 раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.
- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.
- 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 најистуренијe 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 објекат је објекат 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 објекат - је објекат 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 објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат 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, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари,кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице).

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана планом генералне регулације. Такође, већ формиране целине/намене планом се, углавном задржавају.
Функционално се урбанистичка целина кроз 2 основне зоне:
Зона јавних намена
- саобраћајне површине и паркинзи
- комунална зона

Зона становања
- становање са компатибилним наменама полуотвореном блоку

Планско решење произилази из постојећег стања и просторни елементи који су плански прихватљиви утичу на дефинисање Плана (регулација, заузетост парцеле, величина и спратност објеката). Пример је трансформација стамбених објеката у блоку отвореног типа у становање у блок полуотвореног типа јер су током претходних година првобитни објекти дограђени као и окућнице око њих чиме је заузето градко грађвинско земљиште нелегалном градњом а грађевински тип блока променио првобитну типологију.

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

Основно начело планирања, коришћења и уређења и заштите предметног простора је задржавање основне стамбене намене простора, као и задржавање формираних урбанистичких целина, у складу са планским решењем вишег реда.
Урбанистичке мере се састоје у адекватном планирању земљишта јавне и остале намене простора и решавању конфликата насталих из мешања ових простора кроз нелегалну доградњу постојећих објекта и формирања окућница на земљишту у власништву града.

Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања, уз задржавање постојећих намена становања, пословања, привредних и услужних делатности са пратећим наменама. Дефинише регулацију улица са стационарним саобраћајем и простор зелених површина. Дефинишу се дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.
Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.
Све новине су предложене на основу анализе стања, процене могућности и потреба самих становника и корисника простора.

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина.
Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.
Сви јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све кориснике.
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, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

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.

ЗОНА СТАНОВАЊА

Становање са компатибилним намена у полуотвореном блоку
У полуотвореном блоку присутан је велики број породичних стамбених јединица у низу, са неплански и несинхронизовано формираним и ограђеним двориштима и одступањма у односу на постојеће грађевинске парцеле односно присутна је нелегална изградња.
Задржава се полуотворени тип блока, са становањем у низу, прекинутом низу или слободностојећим објектима и др.
Осим намене 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. Услов је да то буду садржаји који неће реметити основну стамбену функцију већ ће допринети побољшању квалитета становања.
Максимално дозвољена спратност у овој зони је **П+1+Пк**.

Б1.1.3. 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.

Табела: Компатибилност намена

Компатибилност намена		Стамбено ткиво	Пословање	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Комуналне и инфраструктуре површине	Саобраћајне површине и терминали
	Стамбено ткиво	о	х	х	х	х	х[1]	х
	Саобраћајне површине					х	х[1]	о

Објашњење напомена назначених у табели:
1. Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.

Б1.1.4. 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 38 41**	**32.58%**
1	Саобраћајнице	0 37 69	31.97%
2	Комунална зона	0 00 72	0.61%
II	**Остала намена**	**0 79 47**	**67.42%**
1	Становање са компитабилним наменама	0 79 47	67.42%
	Укупна површина грађевинског земљишта	***1 17 88***	***100.00%***

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

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 8 саобраћајнице, пешачке површине и паркинзи**
- **КЗ.1 комунална зона**

Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Карађорђева	1732	0 03 59	Панчево
2.	Карађорђева	1723/1	0 04 72	Панчево
3.	Карађорђева	1723/1	0 07 84	Панчево
4.	Карађорђева	1723/1	0 00 33	Панчево
5.	Карађорђева	1723/1	0 06 72	Панчево
6.	Карађорђева	1723/1, 1751	0 07 83	Панчево
7.	Карађорђева	1723/1	0 03 22	Панчево
8.	Карађорђева	1723/1	0 03 43	Панчево
		Укупна површина	0 37 69	

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
КЗ.1	Планирана ТС	1723/1	0 00 72	Панчево
		Укупна површина	*0 00 72*	

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Б1.2.3.1. Правила за јавне намене

Ову групу чине објекти јавне намене:

- Саобраћајне површине

Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу.
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.
Препоручена димензија паркинг места је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

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

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

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
Улица највећег ранга је Карађорђева улица, са које се врши приступ (улаз) у цео третирани блок 40 (ПДР дела блока 40). Од улице Карађорђеве највећу регулациону ширину има саобраћајница дефинисана осовинским тачакама 1 до 2, док су све остале саобраћајнице мањих регулационјих ширина. Све саобраћајнице у оквиру обухвата су стамбене и углавном представљене за колско-пешачки саобраћај.

Јавни градски саобраћај
Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен при чему третирану зону не пресецају линије ЈГП-а. Аутобуска стајалишта на постојећим локацијама (у ободним саобраћајницама) се задржавају при чему се даје могућност увођења нових уколико се за истим укаже потреба.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за постојеће саобраћајне површине
Како су постојеће «саобраћајне површине» представљене као неорганизоване насуте површине, исте је потребно тачно 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 казаљке на сату. Двосмерно кретање је дефинисано (и могуће) једино на деоници од улице Карађорђеве са коловозом од 5,0м и двостраним тротоарима. Коловози за једносмерно кретање биће ширине од 3,5м осим на деловима са управним системом паркирања.

Услови за планиране саобраћајне површине
Стамбена саобраћајница од Улице Карађорђеве (дефинисана осовинским тачкама 1 до 2) 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 јединствених-универзалних коловозних површина. На појединим деоницама, где то просторне могућности дозвољавају планиране су издиференциране саобраћајне површине у смислу да ће само различитим поплочањима бити дефинисане намене саобраћајних површина и да ће ткз. коловоз бити за лако саобраћајно оптерећење (за пролазак путн.возила) док ће остало поплочање бити за пролазак пешака и испод којег ће бити постављене инсталације.
НАПОМЕНА 1: При постављању различитих поплочања (са различитим новивостима) обратити пажњу на постојеће инсталације и по могућности површине са лаким саобраћајним оптерећењем (за кретање возила) не постављати изнад гасовода, елетроинсталација. У случају да просторне могућности тако налажу и не постоји могућност „избегавања" инсталација, постојеће инсталације изместити или поставити на веће дубине.
НАПОМЕНА 2: 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 планиараним 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 а у улицама малих регулационих ширина (4,0м) извести као јединствену површину. 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 док су места за подужан 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).
Саобраћајно оптерећење на површинама на којима је дозвољено кретање возила биће за лако саобраћајно оптерећење и исто се по правилу не сме поставити изнад инсталација (гасовода, електроинсталација,.). Инсталације се могу наћи, или нове поставити само испод делова поплочања намењеног за кретање пешака.
Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планиараним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода.
Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке стазе, платои 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.

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

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.

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.

Б1.2.4.3. 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 водовода у блок предвиђен из улице Карађорђеве, што у другој фази ствара услове за укидање постојећег довода воде из улице Светог Саве преко приватне парцеле 1739 к.о. Панчево, а у првој фази блок повезати на постојећи градски водовод који се налази у улици Карађорђевој (водовод је од полиетиленских цеви пречника 160мм).
За квалитетно снабдевање објеката водом у блоку најбоље је обезбедити напајање са више страна (оставити прикључак из улице Светог Саве и урадити довод из улице Карађорђеве).
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. Изградању 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 објеката на тој локацији.

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

У деловима предметне градске зоне где је планирано становање, поставити нову мрежу водовода (прикључак на Карађорђеву). 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 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 подводомер.
Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација" Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводнс мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти ирикључци 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 очитавање 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 објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела 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, иако је грађена доста давно када су у употреби још биле керамичке цеви.
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. Ово значи да је потребно да се атмосферска канализација уради прво у улици Карађорђевој, а затим да се атмосферска канализација уради у блоку 040. Изградњу атмосферске канализације радити у складу са условима и сагласностима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.

- 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 н 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.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Уколико је у делу подручја обухваћеног планом планирана изградња вишепородичних стамбених и пословних објеката као и измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, Према условима надлежног дистрибутера, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.Предвиђено је следеће :
Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице (улаз из Карађорђеве улице,

као и дуж Карађорђеве улице од угла са улицом Иве Курјачки до улаза у подручје обухваћено планом). У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима
Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа изводиће се кабловски.
Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.
Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
Кабловско напајање јавног осветљења остариће се кабловима РРОО А 4x35mm^2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.
На основу планираног раста потрошње предвиђена је изградња трансформаторске станице 20/0,4кV/ кV са одговарајућим 20кV и 0,4 кV коридором. Напајање трафостаница треба да буде кабловски са најповљнијег места прикључења.

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 темепратуре. 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 10кV;
При укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°
Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;
Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама, придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1КV, 10КV, 20КV, 35КV;
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).

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 објеката 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.

Телекомуникациона инфраструктура

Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за постојеће и планиране објекте на датом подручју.
Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
-ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница,
- дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m,
-при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10кV најмање растојање мора бити 0,5m и 1,0m за каблове напона преко 10кV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5m, а угао укрштања око 90°,
-при укрштању телекомуникациног кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3m,

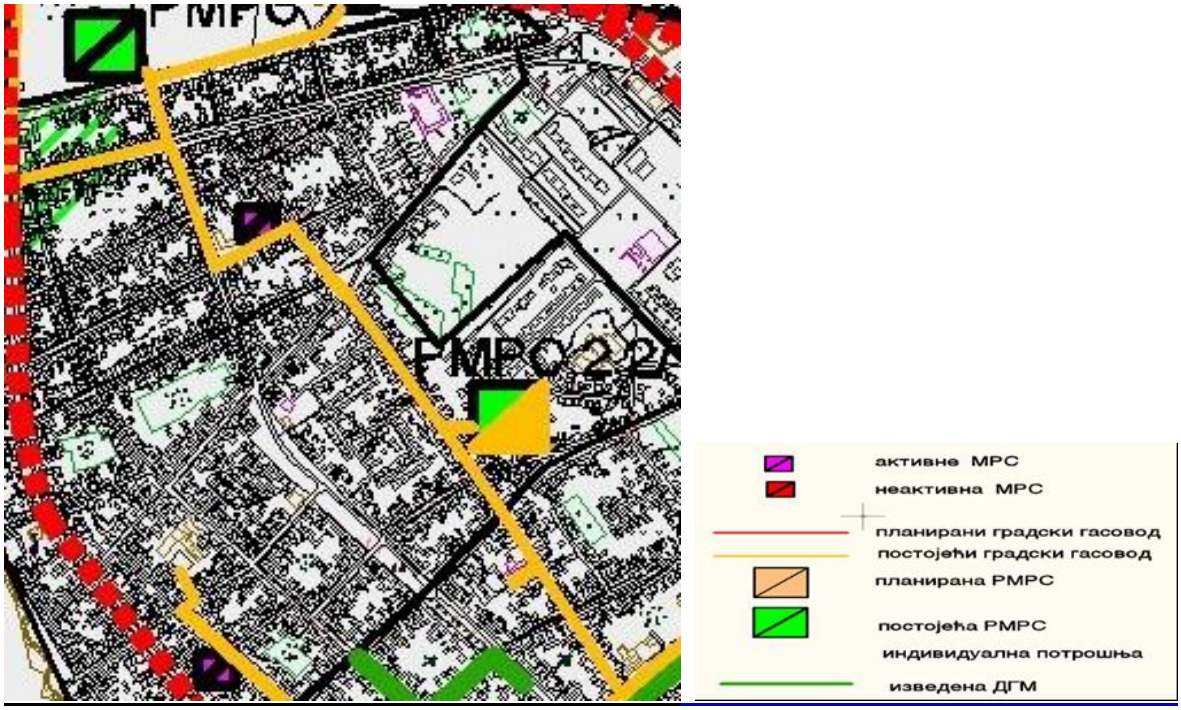
-при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

КДС инфраструктура

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.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају енергентом - природним гасом из гасификационог система града Панчева за потребе грејања стамбеног простора Потрошачи који нису прикључени на овај систем, производе енергију потребну за грејање путем индивидуалних ложишта или користе електричну енергију.



Гашење индивидуалних нееколошких (који користе "прљава" горива) и неекономичних топлотних извора као и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката прикључење на гасификациони систем града као и строгим спровођењем топлотне заштите објеката, увођењем мерача потрошње топлотне енергије и енергената, коришћењем најсавременијих регулационих и контролних уређаје 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 инфратруктуре и доградња, реконструкција и санација постојеће.

Топловодна мрежа и постројења

У обухвату плана нема изграђених централизованих котларница нити је на подручје доведена топлификациона мрежа из суседних блокова у систему ЈКП „Грејање".

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 енегрентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Анализирајући изграђену дистрибутивну гасоводне мреже (до 4 бар), гасификацију у широкој потрошњи као и изграђену локације постојећих РМРС, на предметној територији би требало довршити комплетну гасификацију и омогућити прикључење свих потенцијалних потрошача.

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 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 мора имати гасну мерно-регулационy, мерну или регулационy станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

Гасне 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 гаснемреже 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 (МРС, РС,..), 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 испоштовари и услове који су дати „Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на сиситему ЈП „Србијагас" 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 за ПЕ и челичне гасоводе Пр макс ≤ 4бар - по 1 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:

	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 полиетиленских цеви	1	3	

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

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укршгање	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 < МОР =<16 bar и челичних и ПЕ гасовода 4 bar < МОР =<10 bar*** са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укршгање	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
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:

	Минимална дубина укопавања (cm)	
Објекат	А	Б*
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:

	Минимално растојање	
Називни напон	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 кV >= U	1	1
1 кV < U =< 20 кV	2	2
20 кV < U =< 35 кV	5	10
35кV<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.

Б1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉНОСТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА

Б1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Евидентирана и заштићена културна добра

Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је Потврду број 368/2 од 10.05.2018.год. Обзиром на то да 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 стане 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, публиковање и излагање добра материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова према члану 110 Закона о културним добрима.

Б1.4.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Целовито комунално уређење и опремање унутрашњег блока 40, у виду изградње недостајуће инфраструктуре, важан је предуслов за унапређење животне средине у овом делу горњег града. Воде са саобраћајница и паркинга треба да буду контролисано упуштене у градски систем одвођења атмосферских вода. Саобраћајнице унутар блока треба да буду асфалтиране, бетониране или поплочане ради смањења присуства прашине у ваздуху. Брзину кретања моторних возила у унутрашњем блоку максимално ограничити да би се снизила емисија буке и загађујућих материја из возила. Свим домаћинствима у блоку омогућити прикључење на гасну мрежу, односно одговарајућим мерама еколошке политике подстицати да појединачно или здружено улажу у алтернативне начине грејања, засноване на обновљивим

изворима енергије (топлотне пумпе, активно и пасивно соларно грејање, геотермално) који нимало или занемариво загађују животну средину. С обзиром на скромну ширину саобраћајница унутар блока, биће отежано кретање возила ЈКП Хигијене за прикупљање комуналног отпада појединачно из домаћинстава, као у другим деловима града где преовлађује индивидуално становање. Потребно је издвојити површину на којој би били контејнери за отпад. Плато за постављање сетова контејнера за селективно сакупљање комуналног отпада треба да буде опасан лаком дрвеном оградом и окружен зеленилом, са подлогом од чврстог материјала отпорног на ниске температуре, корозивне супстанце из домаћинстава и подесног за повремено чишћење и прање. С обзиром на то да унутар блока има више од шест индивидуалних домаћинстава, потребно је поставити неколико сетова контејнера запремине V=1,1 m^3. Прилазни пут до посуда, односно контејнера треба да омогући у свим временским условима приступ возила дужине 10 m, ширине 2,3 m и висине 3,6 m, међуосовинског растојања 5,7 m и укупне масе 26t.

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енеретска ефикасност" обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.
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 документацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
- 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 орјентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.
Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар-пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.
За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.
Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене

За предметни простор тренутно нема локација за ову намену.

Б2.2. Становање са компатибилним наменама у полуотвореном блоку

Врста и намена обеката у зони	У оквиру ове зоне могуће је градити објекате породичног и вишепородичног становања, као и компатибилне намене пословања, администрације, јвне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјаног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива (образовање, спорт и рекреација, здравство, култура и сл.). Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). 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.
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.** Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или нова изградња на парцели, примењују се правила овог плана за нове објекте. Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада). <u>Напомена:</u> На парцелама на којима је прекорачен неки од урбанистичких параметара, може се дозволити изградња изван габарита постојећих објеката само у случају да се ради о доградњи која значајно побољшава услове коришћења и живота у предметним објектима и то до максимално 10м^2 бруто површине. <u>Није дозвољено</u>: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, вибрације или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу. Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Дозвоњена је изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта.

	Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика. **Нису дозвољене** делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); складишта и магацини разних материјала и/или отпада и сл. Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање	<u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцеле</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцелација и препарцелација вршити у складу са променама на терену, односно потребама изградње нових и доградње постојећих објеката. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака парцела мора имати директну или индиректну везу преко интерне саобраћајнице са јавном површином - саобраћајницом а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у овој табели. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. 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 или у циљу решавања других имовинско правних односа. <u>услови за величину парцела</u> Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице На постојећим парцелама (затеченим до датума доношења овог плана) које су мање од минималних услова прописаних овим планом, и за парцеле које су мање а настале су због потребе развргнућа имовинске заједнице, дозвољена је изградња уз поштовање свих осталих параметара плана који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, паркирање на парцели, итд.) <u>правила пре/парцелације инфраструктурне објекте</u> Може се формирати грађевинска парцела мање површине за објете

	инфраструктуре (МРС, ТС, ПС и др.) од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се инфраструктурни објекти постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када је планом то одређено и када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљиште остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела 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 објекате формира посебна парцела и ограђује се. Специфични случајеви биће дефинисани одредбама важећих закона и прописа. *Водовод и канализација* Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10х10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције *Електроенергетска инфраструктура* Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9х7м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције Грађевинска парцела за монтажу уличних кабинета Телекома на јавној површина одређена је техничко-технолошким карактеристикама опреме. Приступ парцели – за локацију уличних кабинета планира се директан приступ парцели (преко јавне површине), као и простор за паркирање службеног возила. Прикључење уличног телекомуникационог објекта на комуналну инфраструктуру –за улични телекомуникациони објекат-потребно обезбедити прикључење на комуналну инфраструктуру(нн) *КДС мрежа*: КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.
Услови за формирање грађевинске парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 200м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 6,0м ***Напомена:*** За потребе дефинисања и регулисања земљишта за редовну употребу могућа је и мања површина парцеле.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађавинску линију. Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) 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. • <u>регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на границу комплекса, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију.

- <u>спољна грађевинска линија према регулацији</u>

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.
Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

- <u>нивелација</u>

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.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.
Објекте постављати у оквиру зоне грађења.
Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.
Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима.
Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте мин.0.0м.

Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици. 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:

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

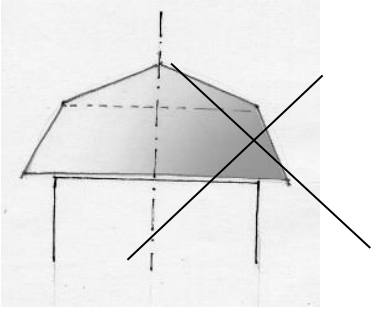
Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

- <u>положај према границама суседних парцела</u>

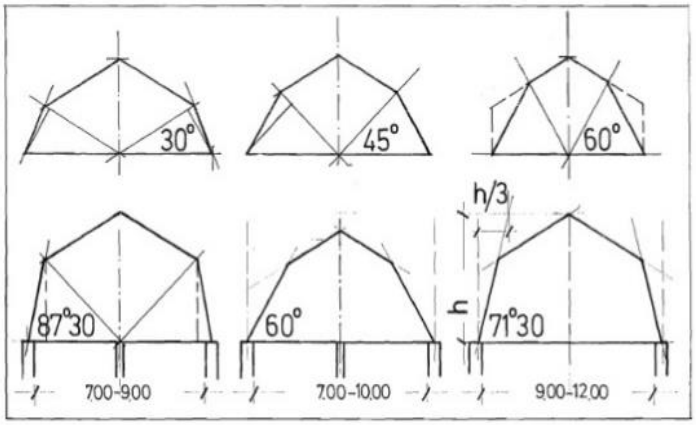
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
За све слободностојеће објекте је дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта.
Изузетно за објекте у низу (више спојених јединица или ламела јединственог габарита у оквиру отвореног блока), на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отврање отвора. Растојање објеката од бочних граница парцеле за објекте у низу у случају повученог спрата је регулисано на следећи начин:

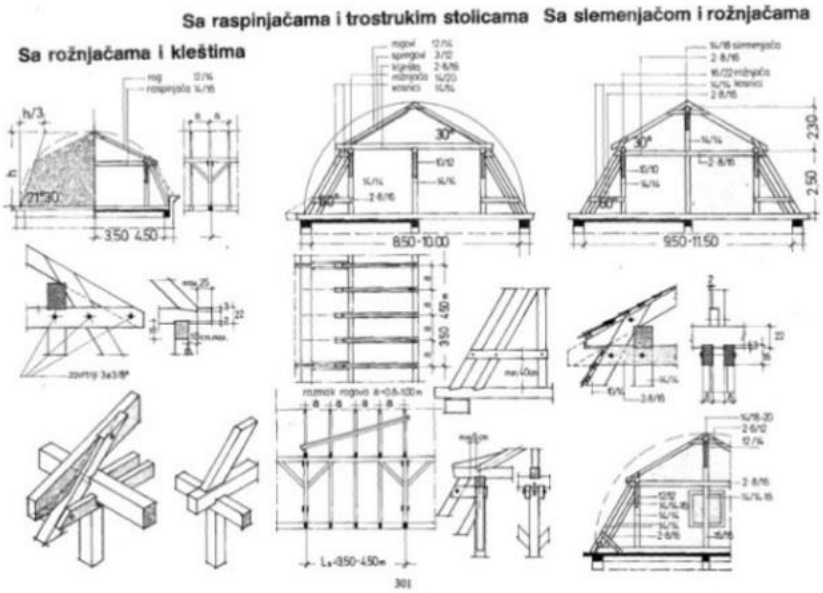
- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора

	• 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 • <u>упуштање делова објекта у површину јавне намене</u> **Грађевински елементи на уличној фасади не** могу прећи регулациону линију, односно планом се не предвиђа могућност упуштања делова објекта у јавну површину. **Грађевински елементи на осталим фасадама:** Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља - 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 - Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. - Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. - Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). - Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Параметри на нивоу грађевинске парцеле	Највећи дозвољен индекс заузетости Из • Максимално под објектима = **80%** на нивоу парцеле • Минимално под зеленим површинама = **20%**
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, до испуњења максималних капацитета градње наведеним урбанистичким параметрима. Удаљење објеката објеката основне намене међу собом дефинисано је графичким прилогом Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина**.**
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.).



Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:





У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени корв, 10% од укупне површине под зеленим

	кровом се обрачунава као зелена површина, осим у зони строгог центра. - 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 партиципирање). 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 стилом да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.
Правила за архитектонско обликовање	типлогија објекта Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу као двострано узидан, у прекинутом

објеката	низу, атријумски и др.
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 затравнити 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 пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости; - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање , док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. 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: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.
Услови за пешачке и колске приступе	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

парцелама	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	За радове 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 и сл.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију. Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума: • становање 1ПМ/1 стамбена јединица • пословање 1ПМ/70м² нето површине • трговина 1ПМ/50м² продајног простора • ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места. Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. 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. Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката. Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели (осим горе наведеног случаја) могу бити и објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле и не постоји начин да се он оствари) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.
Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу	**<u>Општи услови :</u>** • *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 мерењеа 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 1,5ш 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 очитавање 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 подводомер.

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

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

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

Термоенергетска инфраструктура

Сваки објекат 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 могучностима 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 објекат 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 објеката, 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 позиционираие тако да буду примерене архитектонском изразу објекта и не угрожавају пролазнике.

Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, окомито на дистрибутивну мрежу, са којег објекат 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, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од осталих инсталација и темеља објеката.
- 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 подстаница, 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 гасификационог прикључка

Прикључни гасоводи

Сваки објекат 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 следећимусловима: - 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 - укопани 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/сет - 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 укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића. 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 Б1.2.4.5. 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 погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

	Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 тона, габаритних димензија 8,60x3, 5,0x2,50м, полупречника окретања од 11м, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5м, а за двосмерни 6м, са максималним дозвољеним успоном од 7%. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15м, по равној подлози са максималним успоном до 3%. Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5м. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15м. Уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним
Ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
Услови и могућности фазне реализације	Дозвољена је фазна изградња.

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:
Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.
Ступањем на снагу овог Плана, сви планови урађени за ово подручје, у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- пословни комплекси у оквиру стамбене зоне са компатибилним наменама за које се захтева процена утицаја на животну средину
- објекти који захтевају посебне услове пројектовања

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и/или који се реализује фазно, а чија је реализација започета.
Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС" бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.

Прелазне и завршне одредбе
У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС" бр.75/2003 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 "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.
Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају. органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.
Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урнбаизам, градитељство и затиту животне средине.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.
Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.
За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.
Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева.

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

Скупштина града Панчева

Председник Скупштине града:

број : II-04-06-3/2019-4

Г Р А Ф И Ч К И П Р И Л О З И

ПДР УНУТРАШЊЕГ ДЕЛА БЛОКА 40
у насељеном месту Панчево