



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

ПЛАН ДЕТЕЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 089 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- НАЦРТ ПЛАНА -

Број: 05-38/2019
Дана: март 2020.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

Славе Бојаџијевски, дипл.инж.арх.

Панчево, март 2020.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Назив планског документа

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА
БЛОКА 089 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

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Број предмета

05-38/2019

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

архитектура и урбанизам

**Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
Ива Стојанов, дипл.пр.планер**

геодезија

Марко Марић, дипл.инж.геод.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Срђан Воденичар, 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 Коцић, техн.арх.
Гордана Пешић, техн.геод.
Лепосава Ракита, техн.арх.**

**Шеф Службе за урбанистичко
планирање, пројектовање,
енергетску ефикасност, планирање
и пројектовање инфраструктуре**

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

**Помоћник директора за
послове урбанизма и
управљање путевима**

Татјана Вуксан, дипл.инж.саобр.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

САДРЖАЈ:

Решење о регистрацији фирме- извод из АПР-а
Лиценца одговорног урбанисте
Изјава одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д

11

А – ОПШТИ ДЕО

12

A1	ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	12
A2	ОБУХВАТ ПЛАНА	13
A3	ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	13
A3.1.	Грађевинско подручје са претежном наменом површина	13
A3.2.	Објекти и површине јавне намене	13
A3.3.	Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленилом	14
	A3.3.1. Саобраћајна инфраструктура	14
	A3.3.2. Водопривредна инфраструктура	14
	A3.3.3. Електроенергетска инфраструктура	15
	A3.3.4. Термоенергетска инфраструктура	15
	A3.3.5. Зеленило	15
A3.4.	Површине остале намене	15

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

16

Б0	ПОЈМОВНИК	16
Б1	ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	17
Б1.1.	Подела простора на посебне целине/зоне и планирана намена	17
	Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина	17
	Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама	18
	Б1.1.3. Биланс површина	18
Б1.2.	Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте	19
	Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	19
	Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене - култура	20
	Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене – комуналне делатности / пијаца	21
	Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	22
	Б1.2.4.1. Саобраћајна инфраструктура	22
	Б1.2.4.2. Хидротехничка инфраструктура	25
	Б1.2.4.3. Електроенергетска, телекомуникациона у КДС инфраструктура	28
	Б1.2.4.4. Термоенергетска инфраструктура	31
	Б1.2.4.5. Јавне зелене површине	34
Б1.3.	Услови и мере заштите и ефикасности	35
	Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјског наслеђа и заштићених природних целина	35
	Б1.3.1.1. Археолошки услови и мере заштите	35
	Б1.3.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови	36
	Б1.3.1.3. Заштићене природне целине	37
	Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи	37
	Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње	38
	Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности	39

Б2	ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	39
Б2.1.	Заједничка/општа правила за све намене	39
Б2.2.	Пословање са компатибилним наменама	45
Б3	СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	46
Б3.1.	Зоне и локације за даљу разраду	46
Б3.2.	Остали елементи значајни за спровођење плана	46

ГРАФИЧКИИ ДЕО

1)	Диспозиција простора у односу на град	Р 1:25 000
2)	Извод из плана вишег реда – ПГР Целина 1 - шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл.гл.града Панчева" број 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка и 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18, 6/19)	Р 1:5000
3)	Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом	Р 1:1000
4)	Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење	Р 1:1000
5)	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	Р 1:1000
6)	План заштите културних добара	Р 1:1000
7)	Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом	Р 1:1000
8)	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	Р 1:1000
9)	План препарцелације	Р 1:1000
10)	Профили саобраћајница	

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

- Одлука о изради плана
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја плана на животну средину
- Услови надлежних институција:
 - Електропривреда србије, ЕПС Дистрибуција, Огранак Електродистрибуција Панчево
 - Телеком Србија
 - РС Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Панчеву
 - ЈКП "Водовод и канализација" Панчево
 - РС АПВ Град Панчево, Градска управа, Секретаријат за заштиту животне средине
 - Завод за заштиту споменика културе у Панчеву
 - РС Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру
 - ЈКП "Зеленило" Панчево
 - "Србијагас"
 - ЈКП "Хигијена" Панчево
 - ЈКП "Грејање" Панчево

	 8000062673640	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК

Матични / Регистарски број 08484015

СТАТУС

Статус привредног субјекта Активан

ПРАВНА ФОРМА

Правна форма Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ

Пословно име ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

Скраћено пословно име ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА

Адреса седишта

Општина

Панчево

Место

Панчево

Улица

Карађорђево

Број и слово

4

Спрат, број стана и слово

/ /

Адреса за пријем електронске поште

Е- пошта

e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ

Подаци оснивања

Датум оснивања

18. март 1993

Време трајања

Време трајања привредног субјекта

Неограничено

Претежна делатност

Шифра делатности

7111

Назив делатности

Архитектонска делатност

Остали идентификациони подаци

Порески Идентификациони Број (ПИБ)

101051396

Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 1 од 3

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

160-0000000461690-69
160-0058500000250-52
840-00000000954743-18

Контакт подаци

Телефон 1

013/219-0-300

Телефон 2

013/219-0-320

Интернет адреса

www.urbanizam.pancevo.rs

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

22. мај 2013

Датум важећег оснивачког акта

29. новембар 2016

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име

Славе

Презиме

Бојациевски

ЈМБГ

0103981710170

Функција

Директор

Ограничење
супотписом

не постоји ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име

Милан

Презиме

Стојановић

ЈМБГ

0712987860006

Чланови надзорног одбора

1. Име

Верица

Презиме

Јовановић

ЈМБГ

1709961767019

2. Име

Тајјана

Презиме

Вуксан

ЈМБГ

2804975865028

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Град Панчево

Регистарски / Матични број	08006911		
Подаци о капиталу			
Новчани			
износ	датум		
Уписан: 1.000,00 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013		
Неновчани			
вредност	датум	опис	
Уписан: 0,10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.	
Сувласништво удела од		износ(%)	
		100,000000000000	

Основни капитал друштва			
Новчани			
износ	датум		
Уписан: 1.000,00 RSD			
износ	датум		
Уплаћен: 1.000,00 RSD	23. мај 2013		

Регистратор:  Милићин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Оливера С. Драгаш

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2305965865066

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких
пројеката

Број лиценце

200 0884 06



У Београду,
19. јануара 2006. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 089
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

НАЦРТ ПЛАНА

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 46. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/20), 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-измене и допуне, 19/18-измене и допуне, 25/18-исправка и 6/19-исправка), члана 1. Одлуке о овлашћењу помоћника Градоначелника града Панчева за економски развој за покретање иницијатива за израду планских докумената и њихових измена и допуна за град Панчево („Службени лист града Панчева“ број 32/12) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15-пречишћен текст и 12/16) уз прибављено Мишљење Комисије за планове од 18.12.2018. године, Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 29.12.2018. године, донела је Одлуку о изради

ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 089 У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

- НАЦРТ ПЛАНА -

УВОД

На основу Одлуке Скупштине Града Панчева о изради Плана детаљне регулације дела блока 089 у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 34/18) и завршеног Елабората за рани јавни увид, урађен је нацрт овог Плана детаљне регулације дела блока 089 у насељеном месту Панчево.

Разлог за израду Плана је дефинисање јавног и осталог грађевинског земљишта, уз задржавање постојећих намена, као и стварање планског основа и услова за издавање дозвола за изградњу нових објеката, реконструкцију, доградњу, санацију и адаптацију постојећих објеката у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/20) и Планом генералне регулације Целина 1 - шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/12, 27/12-исправка, 01/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка) (у даљем тексту: ПГР Целина 1) као планом вишег реда.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019), израђен је овај нацрт за потребе спровођења процедуре у плански документ.

Израдом плана обухваћен је простор који је у оквиру плана вишег реда, ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, дефинисан за даљу планску разраду кроз израду плана детаљне регулације. Оквирна граница плана обухвата нешто шири простор, да би се током израде плана сагледало и контактено подручје, тако да је са северозападне стране дефинисана улицом Змај Јове Јовановића, са североисточне стране границом постојећих катастарских парцела број 3137/2, 3133, 3134, 3135 и 3136, са југоисточне стране улицама Ослобођења и Немањиним, док је са југозападне стране дефинисана улицом Светог Саве.

Оквирна површина обухвата плана износи око 8,2 ха.

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др. закон и 9/20)
- Одлука Скупштине Града Панчева о изради Плана детаљне регулације дела блока 089 у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 34/18)

Плански основ:

- ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 19/12, 27/12-исправка, 01/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка)

Извод из плана вишег реда:

Локације које се разрађују Планом детаљне регулације:

- Блок 036 (Котеж 2)
- Део Блока 113 (Котеж 1)
- Изградња ТС „Панчево 5“ 110/20kV са 110 kV напојним водом и средњенапонским расплетом (планирана у „Малом риту“)
- Површина унутар Блока 040
- Део Блока 034
- Део Блока 035
- У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда Плана детаљне регулације за то подручје.
- **Део Блока 089.**

Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

До израде предметног плана, постојећи објекти могу се задржати у затеченом стању. Дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) - све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што је дозвољено отварање баца – на начин како је то дефинисано овим планом), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу.

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

На зеленим површинама отворених блокова, дозвољено је уређење тих површина садњом дрвећа и другог одговарајућег растиња (у складу са правилима овог плана), постављање дечјих игралишта, справа за активан одмор одраслих и лица са посебним потребама, парковског мобилијара.

A2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Простор обухвата планског документа је дефинисан у оквиру ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, налази се у централном делу грађевинског рејона и дефинисан је за даљу планску разраду кроз израду плана детаљне регулације.

Граница обухвата плана је дефинисана са северозападне стране границом постојеће катастарске парцеле број 3138 (улица Змај Јове Јовановића) као и координатама граничних тачака број Г1, Г2, Г3, Г4 и Г5.

Са североисточне стране је дефинисана границом постојеће катастарске парцеле број 3137/2, 3133, 3134, 3135 и 3136 као и координатама граничних тачака број Г5, Г6, Г7, Г8, Г9 и Г10.

Са југоисточне стране је дефинисана делом постојеће катастарске парцеле број 8028/1 улица Ослобођења и 4318 улица Немањина, као и координатама граничних тачака број Г10, Г11, Г12, Г13 и Г14.

Са југозападне стране дефинисана је границом постојеће катастарске парцеле број 8042/1 улица Светог Саве и координатама граничних тачака број Г14, Г15, Г16, Г17, Г18 и Г1.

Оквирна површина обухвата плана износи око 8,2 ха.

Попис катастарских парцела у оквиру границе Плана

Подручје израде Плана детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле:

3033, 3138, 3137/7, 3137/3, 3137/4, 8028/1, 3137/2, 3137/12, 3137/5, 3137/8, 8028/2, 3137/10, 4282, 8028/3, 3137/6, 3137/9, 4318, 8028/4, 8056/2, 4373 и 8042/1 све КО Панчево.

A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

A3.1. Грађевинско подручје са претежном наменом површина

Блок 089 се налази у зони градског центра и по намени је подељен на три подцелине – крајњи источни део блока је претежно намењен становању са компатибилним наменама, у средишњем делу се налази градска пијаца док је крајњи западни део намењен јавним службама и пословању.

Део блока 089 који је предмет овог плана, обухвата простор намењен пијаци, јавним службама и пословању.

У овом делу се налазе и два објекта споменика културе, а то су зграда Историјског архива у Немањиној бр. 7 и зграда Дома омладине у ул. Светог Саве бр. 10. Такође, цео западни део блока (намењен јавним функцијама и пословању) је, према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, дефинисан као зона споменика културе, а припада и заштићеној околини градског језгра.

A3.2. Објекти и површине јавне намене

У оквиру простора обухваћеног Планом, грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте чине:

- простор градске пијаце,
- објект Историјског архива,
- објект Дома омладине,
- простор унутарблоковске површине.

Сви ови садржаји налазе се у већ формираним комплексима и у функцији су.

Простор градске пијаце, осим отвореног дела у којем се продаја врши на тезгама, по ободу комплекса има низове локала у којима се продају прехранбени али и други производи, затим ту су и занатске, услужне, угоститељске, трговинске делатности. Изван ограђеног дела пијаце, постоји и проширење у делу блока према центру града са низовима локала сличних делатности.

Зграда Дома омладине у Панчеву налази се у улици Светог Саве бр. 10, катастарска парцела број 3137/5 К.О. Панчево, у државној својини. Објект је саграђен 1875. године за потребе војне болнице и налазио се у оквиру комплекса војних објеката који су подигнути

након укидања Војне границе. То је слободностојећи једносратни објекат, једноставне и строге фасаде без стилских обележја. За споменик културе утврђена је Решењем бр. 633-2852/2010, Београд, 22.04.2010. СГ РС бр. 29 од 02.05.2010. године.

Зграда Историјског архива у Панчеву, налази се у улици Немањина бр. 7, катастарска парцела број 3137/6 К.О. Панчево. Објекат је саграђен 1875. године за потребе мађарске војске. За споменик културе утврђена је Решењем бр. 633-1554/2007, Београд, 22.03.2007. године, СГ РС бр. 30 од 27.03.2007.

Простор унутарблоковске површине је зона дефинисана као споменик културе. У једном делу овог простора налазе се објекти трговине и услуга као и трговина на отвореном (пијаца старих ствари). У другом делу се повремено постављају монтажне трибине за потребе одржавања програма које организује Дом омладине.

A3.3. Комунална инфраструктурна мрежа са објектима и зеленилом

A3.3.1. Саобраћајна инфраструктура

Простор обухваћен ПДР-ом тангира најуже језгро центра Панчева са северозападне стране. Са северне и северозападне стране овај обухват се граничи са градском саобраћајницом Змај Јовином, са југозападне стране саобраћајницом Светог Саве, са југоисточне стране деоницом улице Немањине до кружног тока у ул. Ослобођења, са североисточне стране обухват је дефинисан спољном границом парцеле Зелене пијаце.

У оквиру обухвата, третирани простор пресеца интерна једносмерна саобраћајница јавног карактера, која обезбеђује приступ до свих корисника овог простора.

Ободне саобраћајнице које су у обухвату Плана су у релативно добром стању тј. задовољавајућих регулационих ширина, са савременим коловозним застором довољних ширина као и осталим саобраћајним елементима (пешачке, бициклистичке стазе). Паркинг места су изграђена у ободним саобраћајницама (Змај Јовина, деоница Немањине), док у оквиру самог простора не постоје изграђени паркинзи (нису тачно дефинисана паркинг места) већ се возила паркирају хаотично и неконтролисано по зеленим и коловозним површинама. Пешачке комуникације су успостављене за потребе пијаце, пословања и јавних служби и поједине је потребно санирати и извести у континуитету.

Анализа постојећег стања саобраћајне мреже и саобраћајног система овог дела града, указала је на неке недостатке постојећег саобраћаја.

Постојећи саобраћајни-колски приступи објектима од јавног значаја су:

- Дом омладине - из Змај Јовине улице,
- Градски архив - из Немањине улице,
- Зелена пијаца из Змај Јовине, Немањине и ул.Ослобођења.

A3.3.2. Водопривредна инфраструктура

Део блока 089 који је предмет овог плана обухвата простор намењен пијаци, јавним службама и пословању. На поменутом простору налазе се и Историјски архив и Домомладине. Блок је оивичен улицама у којима се налазе следеће инсталације водовода и канализације:

- Улица Свети Сава водовод од азбестцемента Ø500, колектор фекалне канализације од бетона 1100/600;
- Улица Змај Јовина (водовод од РЕ цеви Ø110, фекална канализација од азбестцементних цеви Ø250, атмосферска (делимично урађена) пречника Ø400 и Ø500
- Улица Немањина водовод од азбестцемента Ø300, водовод од РЕ цеви Ø125 фекална канализација од азбестцементних цеви Ø300, атмосферска канализација пречника Ø300

Дом омладине је прикључен на градски водовод из улице Змај Јовине. Историјски архив је прикључен из улице Немањине. Прикључци ових објеката на фекалну канализацију су оријентисани ка унутрашњости блока 089.

Плато зелене пијаце има два прикључка на градски водовод, из улице Змај Јовине и из улице Немањине. Прикључци су до сада били задовољавајућег капацитета. Прикључак пијаце на фекалну и атмосферску канализацију изведен је на улицу Немањину. У оквиру зелене пијаце постоји и унутрашња инсталација водовода (хидрантски развод за пијацу), фекална и атмосферска канализација.

A3.3.3. Електроенергетска инфраструктура

Панчево се снабдева електричном енергијом из постојећих трафо станица 110/20кV/кV. Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кV/кV.

Телекомуникациона инфраструктура

Приступна тк мрежа изведена је у складу са постојећим потребама, а претплатници су преко унутрашњих односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. Нема активних базних станица.

КДС мрежа

У обухвату не постоји изведена КДС мрежа.

A3.3.4. Термоенергетска инфраструктура

На подручју обухваћеним овим планом, поједини потрошачи се за потребе грејања снабдевају топлотном енергијом из централизованог топлификационог система Топлане "Котеж 2" која је у систему ЈКП „Грејање“. (Топлана "Котеж 2" се налази изван обухвата овог плана.)

У ободним улицама око Блока 089 изграђена је градска дистрибутивна гасоводна мрежа али се нажалост на овом и ширем подручју не користи у пуном капацитету.

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

A3.3.5. Зеленило

У оквиру Плана по ободу су улице које су реконструисане и имају ревитализовано линијско зеленило.

У профилу Змај Јовине улице са десне стране је дрворед који прати ивицу пешачке стазе и удаљеност варира од 0.8 - 2.5m (у зависности од ширине профила). На левој страни ове саобраћајнице приликом реконструкције се до максимума чувала висока вегетација тако да и данас имамо варирање у растојању дрвореда од ивице пешачке стазе, као и појаву четинара.

У Немањиној улици је виталан двострани дрворед, такође реконструисан и доброг здравственог стања.

У улици Светог Саве постоји партерно уређено разделно острво такође редовно и добро одржавано.

На раскршћу улица Немањине, Ослобођења и Лава Толстоја налази се сквер са кружним током са делимично уређеним зеленим површинама. На површини јужно од кружног тока потребна је делимична реконструкција биљног покривача.

Унутар блока су зелене површине у окружењу Дома омладине сведене на високо растиње са травним застором редовно одржаваним. Површина између пешачке стазе која излази на улицу Светог Саве и трговинског објекта на углу улица Светог Саве и Немањине, није приведена намени, односно није озелењена. На парцели 3137/12 је зелена површина коју треба квалитетно уредити и употпуни високом дрвенастом вегетацијом, нижим растињем и одговарајућим мобилијаром и осветом. Ова зелена површина тренутно није доступна посетиоцима због изостанка садржаја, нема пешачких стаза, платоа.

Колски приступ између комплекса пијаце и Архива, који спаја улицу Немањину са Змај Јовином улицом, има у свом профилу мање слободне површине које се сезонски уређују (немају високу вегетацију).

A3.4. Површине остале намене

На подручју обухвата плана, као остала намена постоји пословање и то из области трговине и услужних делатности. Објекти су спратности П - П+1 док је објект на углу улица Светог Саве и Немањине висински усклађен са висином Архива (П+2).

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0 ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом плану имају следеће значење:

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације) 19/02
- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
- Горња равна крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

- **Венац** (главни, кровни или ободни венац) - хоризонтални, обично профилисани појас који на фасади одваја последњу етажу од крова, наглашава завршетак грађевине.
- **Слеме** – највиша тачка крова, место прелома кровних равни.

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).

- **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.

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

Површине и објекти јавне намене

Као површине и објекти јавне намене у обухвату плана налазе се:

- градска зелена пијаца,
- Дом омладине,
- Архив,
- унутарблоковска површина.

Градска зелена пијаца као претежну делатност врши промет и продају пољопривредних производа. Пијаца, осим отвореног дела у којем се продаја врши на тезгама, по ободу комплекса има низове локала (тренутно 132) у којима се продају прехранбени али и други производи, и обављају различите занатске, услужне, угоститељске и трговинске делатности. На пијачном платоу постављено је око 700 пијачних тезги за продају пољопривредних производа и око 250 пијачних тезги у робном делу пијаце за продају индустријских и занатских производа. Поред поменутих, на пијаци се могу купити и производи од млека, месо, јаја као и риба и то у посебним објектима који испуњавају прописане санитарно-хигијенске услове.

Објекат Историјског архива је споменик културе. Архивско подручје Панчева основано је 2. новембра 1946. године Одлуком Градског извршног одбора Аутономне Покрајине Војводине а Архив у Панчеву основан је Решењем Главног извршног одбора АПВ 1947. године. Архивско средиште у Панчеву постало је Градска државна архива 1952. године, а затим Државни архив Панчево.

Након што је променило неколико адреса, Историјски архив се од 1979. године налази у згради бивше аустро-угарске касарне, која је изграђена 1875. године. Зграда је, у међувремену прилагођена и реновирана за потребе архивске службе, а формиран је и простор за читаоницу и библиотеку.

Постојећи објекат није довољан за сву грађу коју треба обрадити и чувати, тако да је планом дефинисан простор за доградњу новог објекта и формирања парцеле.

Објекат Дома омладине је споменик културе. Ова установа културе основана је од стране Града Панчева 1975. године и бави се организацијом различитих едукативних и културно-забавних програма за децу и омладину кроз које остварује сарадњу са школама у панчевачкој општини, разним удружењима, културним и другим институцијама од јавног значаја и сл., бавећи се активностима од јавног интереса. Простор је годинама повремено и у разним етапама реновиран и прилагођаван потребама својих корисника али је потребно ускладити га са савременим потребама и начинима рада.

У том смислу се унутар блока, са дворишне стране објекта, налази простор за постављање бине, гледалишта и сличних садржаја потребних за одржавање програма.

Простор унутарблоковске површине се налази у зони заштићене околине језгра у оквиру културно-историјске целине *старо језгро града Панчева*. У делу овог простора налазе се објекти трговине и услуга који се задржавају, док ће на простору на коме се сада одвија трговина на отвореном (пијаца старих ствари), бити организован паркинг простор.

Зелена површина на парцели 3137/12 простире се на око 3.300м² има карактер унутарблоковске зелене оазе чија претежна намена треба да буде усмерена ка краћем задржавању и предању посетилаца околних садржаја. Треба је планирати тако да се у њој нађу зоне за миран одмор, зона дечијег игралишта као и зона за краће задржавање посетилаца коју би требало лоцирати најближе ободу површине.

Површине и објекти остале намене

Остала намена обухвата пословање које се у највећем проценту односи на трговинске, услужне и занатске делатности.

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

Култура

Објекти Дома омладине и Архива припадају културној делатности и истовремено су саме зграде део градског културно-историјског наслеђа. Њихова основна делатност остаје непромењена а овим планом оба објекта добијају своју парцелу на којој ће моћи да остваре додатне садржаје који су им потребни.

У оквиру парцеле Архива има могућности за изградњу новог објекта за потребе чувања архивске грађе, док на парцели Дома омладине може да се постави бина и гледалиште-амфитеатар за потребе одржавања различитих манифестација. Све активности на овим објектима и њиховима прцелама морају се одвијати у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе Панчево и у складу са њиховим условима.

Пословање

Пословање је заступљено у објектима у делу унутарблоковске површине, затим ка улици Змај Јове Јовановића и у великом пословном објекту на углу улица Светог Саве и Немањине. Преовлађују пословне делатности из области трговине, услуга у занатства.

Наведени објекти се задржавају у својим затеченим габаритима (хоризонталним и вертикалним) и пословној намени.

Комунална делатност

Градска зелена пијаца заузима средишњи део блока. Она остаје у свом затеченом обухвату и намени али је могуће њено наткривање у делу на којем се налазе тезге на отвореном.

Такође, како је наведено у плану вишег реда (ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице)), дозвољена је и изградња подземне јавне гараже у ком случају је могуће подизање пијачног простора-платоа до максимално 1.2м у односу на приступне тротоаре по ободу блока. У том случају, денивелација (степениште, рампе и сл.) се решава унутар блока.

Зелена инфраструктура

У унутрашњости блока постоје јавне зелене површине које је потребно уредити, осавременити, обновити новим садним материјалом и опремити одговарајућим мобилијаром.

Саобраћајна и комунална инфраструктура

Да би се омогућио бољи приступ у унутрашњи простор блока, планиране су саобраћајнице са минимумом саобраћајних елемената али које ће уједно служити да се кроз њихове трасе спроведе сва потребна комунална инфраструктура до објеката.

Од саобраћајних површина планирани су коловози, паркинзи и пешачке стазе за комуникацију до свих садржаја.

Б1.1.3. Биланс површина

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	7 41 96	90.81%
1	Саобраћајнице	3 72 61	45.60%
2	Комунална зона и објекти	1 85 86	22.75%
3	Објекти културе	0 85 40	10.45%
4	Јавне блоковске површине	0 57 91	7.09%
5	Јавно зеленило	0 40 10	4.91%
II	Остала намена	0 75 12	9.19%
1	Пословање са компатибилним наменама	0 75 12	9.19%
	Укупна површина грађевинског земљишта	8 17 08	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

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
- КЗ.1 до КЗ.3 Комунална зона и објекти
- Б.1 до Б.3 Јавне блоковске површине
- К.1 до К.2 Објекти културе
- ЈЗ.1 Јавно зеленило

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. општина
1.	Постојећа саобраћајница (Део улице Светог Саве)	Део 8042/1, 3137/12	0 95 36	Панчево
2.	Постојећа саобраћајница (Део ул. Змај Јове Јовановића)	Део: 3138, 3137/12, 3137/2	0 82 73	
3.	Постојећа саобраћајница (Део улице Ослобођења)	Део 8028/1	1 13 35	
4.	Постојећа саобраћајница (Део улице Немањина)	4318	0 35 81	
5.	Планирана саобраћајница	Део: 3137/10, 3137/12	0 01 35	
6.	Планирана саобраћајница	Део 3137/12	0 06 98	
7.	Планирана саобраћајница	Део 3137/12	0 00 57	
8.	Планирана саобраћајница	Део: 3137/10, 3137/12	0 10 04	
	Делови споредних постојећих саобраћајница	/	0 26 41	
		Укупна површина	3 72 61	

Комунална зона и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. општина
КЗ.1	Комунална зона и објекти	Део 3138 Цела 3137/2, 3137/7	1 85 31	Панчево
КЗ.2	Постојећа трафо станица	Део 3137/12	0 00 24	
КЗ.3	Постојећа трафо станица	3137/12	0 00 31	
		Укупна површина	1 85 86	

Јавне блоковске површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б.1	Блоковска површина	Део: 3137/12	0 18 75	Панчево
Б.2	Блоковска површина	Део: 3137/10, 3137/12	0 30 78	
Б.3	Блоковска површина	Део: 3137/12	0 08 38	
		Укупна површина	0 57 91	

Објекти културе

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
К.1	Дом омладине	Део 3137/12 Цела 3137/4, 3137/5	0 43 22	Панчево
К.2	Комплекс историјског архива	3137/6, 3137/10	0 42 18	Панчево
		Укупна површина	0 85 40	

Јавно зеленило

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. општина
ЈЗ.1	Јавно зеленило	Део 3137/12	0 40 10	Панчево
		Укупна површина	0 40 10	

Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене - култура

Табела: Правила за јавне намене

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
Објекти из ове групације могу се налазити у оквиру свих зона/намена.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. Забрањена је изградња објеката чија намена није у функцији намене основног објекта. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену. У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности подлога) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ова напомена се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	На парцелама које су планиране за објекте јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација/парцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. За објекте који су под одређеним степеном заштите дозвољена је само пре/парцелација којом се предметни простор увећава уз обавезну сарадњу и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе. У том смислу су за потребе Дома омладине и Архива, који су тренутно објекат=парцела, дефинисане и припадајуће парцеле од дела блоковске површине, а за потребе обављања основне делатности ових установа.
Услови за величину парцеле	Парцеле формирати према графичком прилогу "План препарцелације".
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости - Из	Из се обрачунава у складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објекат, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност. С обзиром на специфичну ситуацију за објекте Дома омладине и Архива, који су споменици културе а где је тренутно објекат=парцела, овим планом се за њих остварује и припадајућа парцела на основу расположивог простора у блоку, тако да се и параметар Из остварује у складу са могућностима које могу да се обезбеде наведеним објектима. <u>Дом омладине:</u> Из = максимално 30% под изграђеним објектима + максимално 20% под монтажном-демонтажним објектима (летња позорница, бина, трибине и сл.) Манипулативне површине = максимално 20% Зелене површине = минимално 30%

	<u>Архив:</u> Из = максимално 85% под објектима (рачунајући и све манипулативне површине) Зелене површине = минимално 15%
Највећи дозвољен индекс изграђености - Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности.
Посебни услови	Сачувати зеленило које се налази на новоформираној парцели Дома омладине а које чини јединствену парковску површину са зеленом површином у унутрашњости блока. Трибине и подијум поставити тако да се сачува сво вредно зеленило и стабла. Уколико се укаже потреба, интервенције радити у сарадњи и уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе и ЈКП "Зеленило". <u>Ограђивање</u> Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Дозвољено је ограђивање дворишног дела парцеле Дома омладине. Дозвољено је ограђивање парцеле Архива. Дозвољено је ограђивање комплекса градске зелене пијаце. Дозвољено је ограђивање унутарблоковске парковске-зелене површине. Све ограде поставити у складу са правилима из табеле "Заједничка/општа правила за све намене". Изузетак је ограда око унутарблоковске парковске-зелене површине која може бити максималне висине 0,80м. Такође, за објекте који су под оређеним степеном заштите, приликом постављања ограде обавезно консултовати надлежни Завод за заштиту споменика културе. <u>Паркирање</u> С обзиром на специфичну ситуацију у блоку, на новоформираним парцелама Дома омладине и Архива треба остварити паркинг места колико то просторне могућности и параметри за парцелу дозвољавају и то само за запослене. Остале потребе за паркирањем се остварују на јавним паркинг површинама које постоје у уличној регулацији и у самом блоку. <u>Евакуација отпада</u> На површини на нивоу блоковске површине дефинисан је простор за смештај контејнера за комунални отпад на јавној површини.

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

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Од комуналних површина у оквиру обухвата плана у средишњем делу блока 089 налази се градска пијаца.

Основна намена је промет на мало на отвореним пијачним тезгама и у објектима и то:

- 1) пољопривредно-прехранбених производа,
- 2) цвећа, украсног и лековитог билља, садног материјала и сл.,
- 3) непрехрамбених производа занатских радњи, домаће радиности и сл.

Свака група производа треба да има посебан део у оквиру пијаце и трговина се мора одвијати на начин и уз испуњавање свих санитарних и других услова (у зависности од врсте робе) а у складу са важећим законима и правилницима који регулишу ове области.

Компатибилни садржаји су услужне и занатске делатности, трговинске радње, санитарно-хигијенски објекти/простори, затим зелене површине, инфраструктурне површине.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела пословног простора у компатибилну намену.
Услови за величину парцеле	Пре/парцелација се може вршити у складу са потребама обављања основне и компатибилних делатности и законима и правилницима који их регулишу.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Простор пијаце се задржава у садашњим границама са постојећим зонама изграђеног и неизграђеног простора. <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина) објеката:</u> - објекти се задржавају у затеченим хоризонталним и вертикалним габаритима - отворени део пијаце на ком се налазе тезге, може се наткрити надстрешницом тако да максимална висина наткривања може бити = максималној висини венца/слемена која је дозвољена за објекте стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце, тј. максимално једнака висини венца/слемена = 11,50/15,50m у односу на коту улице/јавне саобраћајнице. <u>Нивелација:</u> - кота платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2m од коте приступног уличног тротара, тј. у случају изградње подземне гараже испод пијачног простора, кота платоа пијаце = максимално 1,20m изнад коте приступног уличног тротара - кота приземља објеката у оквиру пијачног комплекса = максимално 0,2m од коте платоа пијаце
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Из = максимално 35% под изграђеним објектима + максимално 35% под монтажном-демонтажним објектима (простор за тезге на отвореном који може бити наткривен надстрешницом у складу са условима овог плана) Манипулативне површине = максимално 20% Зелене површине = минимално 10%
Посебни услови	За потребе пијаце паркирање решити у блоку на отвореним и озелењеним паркинг просторима (на свако треће паркинг место – једно дрво) и на паркинг просторима у околним улицама. Дозвољена је могућност изградње подземне гараже чија је максимална површина једнака површини целог пијачног комплекса, а чији раван кров (његова завршна горња кота) може бити у равни терена или максимално 1,20m изнад коте терена.

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

Б1.2.4.1. Саобраћајна инфраструктура

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Саобраћајнице у оквиру Плана прилагођене су просторним, теренским и геоморфолошким условима.

За задовољење саобраћајних потреба овог дела града, планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити његово безбедно, ефикасно и рационално функционисање.

Саобраћајнице у оквиру плана су претежно интегрисане тј. колско-пешачке саобраћајнице и омогућују приступ до свих садржаја на датом простору.

Јавни градски саобраћај

Јавни превоз путника у наредном периоду планиран је да се врши средствима друмског тј. аутобуског саобраћаја.

У непосредној близини обухвата овог плана налази се постојећа аутобуска станица која задовољава потребе превоза путника ка свим правцима. Постојећа стајалишта која тангирају овај простор се налазе у Улицама Светог Саве и Ослобођења.

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга постојећа (и планирана) аутобуска стајалишта треба да буду изграђена (ван коловоза са просторним нишама) и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

У случају потребе увести нова и/или дислоцирати постојећа стајалишта у складу са свим важећим Правилницима за ову област.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Постојеће трасе саобраћајница се максимално задржавају и уклапају тј. усаглашавају са планираним ситуационим решењем саобраћаја.

Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити.

Трасе коловоза унутар блока су највећим делом испоштоване и крећу се од 3,5м до 5,5м, осим приступа до ТС који је ширине 2,5м. Саобраћајне површине ће омогућити колски и пешачки приступ до свих садржаја у зони. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице биће савремени – асфалтни.

Поред коловоза и подужног паркирања планиране су стазе (мин.) једнострано ради лакше комуникације. Пешачке стазе су ширине од 1,5м и трасе истих су у принципу паралелне са коловозима.

Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Паркинг простор је у овом плану предвиђен у централном делу блока. Паркинг је са управним системом паркирања и капацитета око 100ПМ. Паркинг места су димензија 2,5х4,8м а коловоз је ширине 5,4м.

У оквиру саобраћајних површина или изван њих могуће је постављати контејнере на претходно уређеним површинама, водећи рачуна да не ремете основно функционисање као ни амбијенталну целину.

Подужне и попречне падове тј. нивелационо решење усклађено је са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

Услови за постојеће саобраћајне површине

Реконструкција и доградња постојећих коловоза који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове прошириће се тако да ће коловози бити ширине од 3,5м (за једносмерно кретање) до 5,5м (двосмерно).

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. У конкретном случају, у обухвату овог Плана (унутар блока) очекују се само пуничка возила и мања доставна возила па ће носивост бити за лако саобраћано оптерећење. Коловозни застори саобраћајних површина унутар блока могу бити од савременог – асфалтног застора или од различитих префабрикованих материјала.

Постојећи плато у централном делу обухвата је планиран као паркинг простор те је исти потребно прописно обележити хоризонталном и вертикалном сигнализацијом.

Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу, нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосферских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7цм и усклађују са пројектованим подужним и попречним падовима.

Постојеће пешачке комуникације је неопходно санирати и извести у континуитету.

Све ободне саобраћајнице (Светог Саве, Немањина, део ул. Ослобођења, Змај Јовина) су у релативно добром стању. Уколико се укаже потреба могућа је реконструкција ових саобраћајница (свих саобраћајних елемената) у оквиру постојећих габарита.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. реконструкцијом извршити упуштање – оборање ивичњака, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл. обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

Услови за планиране саобраћајне површине

Од планираних саобраћајних површина издваја се приступ до ТС у ширини од 2,5м и планирани паркинг простор капацитета 82 ПМ са управним системом паркирања. Димензије паркинг места су 2,5мх4,8м и манипулативном саобраћајницом од 5,4м. Од укупног броја паркинг места (82) планирано је да минално 4ПМ буду за особе са посебним потребама.

Дуж коловоза за једносмерно кретање возила (у смеру од ул. Немањине ка ул. Змај Јовиној) планирана су подужна паркинг места димензија 2,0мх5,5м.

Димензионисање носивости коловозних конструкција вршиће се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако саобраћајно оптерећење.

Дрвореди и живе ограде се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја.

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл. обавезно се изводе косе рампе.

У оквиру саобраћајних површина могуће је постављати контејнере на претходно уређеним површинама. Контејнери у односу на коловозе и стазе су удаљени мин. 1,0м и до истих ће се обезбети колски приступ. Положаји и места за постављање контејнера на смеју ометати прегледност саобраћаја и утицати на безбедност саобраћаја.

Услови за прикључење саобраћајних површина

При реконструкцији и изградњи новопланираних коловозних површина прикључење извести у ширинама за конкретну врсту објекта и од коловозног застора који је истоветни или приближан као и површина на коју се прикључује.

На месту прикључења пешачких (бициклистичких у ободним саобраћајницама) стаза, паркинга, извршити упуштање ивичњака.

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објекта

Реконструкција постојећих саобраћајних површина огледа се у минималном проширењу коловоза за једносмерно тј. двосмерно кретање возила и реконструкцији постојећег платоа у паркинг површину.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. у конкретном случају, унутар зоне, за лако саобраћајно оптерећење. Коловозни застори могу бити савремени – асфалтни или од разних врста поплицања.

Пешачке стазе су постојеће-планиране уз коловозе и паркинге и до свих садржаја у зони, минималне ширине од 1,5м. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

У ободним саобраћајницама је могуће реконструисати све саобраћајне површине у оквиру постојећих регулација у складу са важећим правилницима и законском регулативом.

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 унутар блока дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама дефинисаним на графичким прилозима.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/2018).

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе унутар третиране зоне је предвиђено да се изведу са асфалтним коловозним застором, од ливеног бетона или од одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, плоча и сл.

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

За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне, по потреби и светлосне 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. који третирају ову врсту објекта.

Б1.2.4.2. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Од хидротехничке инфраструктуре се планира реконструкција појединих делова и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода, фекалне и атмосферске канализације. Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони.

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења

Сви потрошачи у зони блока имају изграђену водоводну мрежу и сви објекти су прикључени на градски водовод.

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 у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација” Панчево. 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 1,2 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.

Три и више затварача стављати у шахтове, за осталу арматуру (затвараче, рачве, вентиле и др.) постављати шахтове само изузетно уз сагласност ЈКП „Водовод и канализација” Панчево. 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.

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 водомер.

- Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.
- Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.
- Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.
- Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености ОКО 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП.
- Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКСА и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.
- Прикључење 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.

Канализациона мрежа и објекти

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно пословни карактер без значајнијих индустријских објеката тако да се испуштају искључиво санитарне отпадне воде.

Мрежа фекалне канализације која је формирана у зони задовољава постојећу потрошњу и пружа могућности за даље ширење мреже која ће прихватити будуће новопланиране потрошаче.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде.

Капацитети изграђених колектора су довољни да прихвате новопланирану атмосферску канализацију.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

У зони је изграђена градска фекална и атмосферска канализација пречника Ø250-Ø300 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. Фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању. Због повољних нивелационих карактеристика терена за сада се не јављају велики проблеми приликом атмосферских падавина.

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.

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 Ø250mm, а за атмосферску Ø300mm.

Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50m.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Растојање између шахтова је максимално 80m. 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 m у једној улици.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250mm и 2,2‰ за Ø300mm.

Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака.

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.

Услови за прикључење канализационе мреже

- Прикључење на канализацију није могуће уколико објектат 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 објектат изграђен.
- Изузетно, када је објектат 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 објектат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објектат 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 m од регулационе линије.
- Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације.
- У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода.
- Изричито је забрањено да се у градску атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објекта 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 објекта 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.

Водопривредни услови

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

Б1.2.4.3. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Насељено место Панчево снабдева се електричном енергијом из постојећих трафо станица 110/20 kV/kV. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 kV/kV.

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу, извести је кабловски (подземно).

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу, извести је подземно, кабловски.

За планиране стамбене и пословне зоне, планирана СН и НН мрежа је подземна.

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

- 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 m, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4m, а за пет каблова ширине 0,95 m). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 m. 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.
- Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама, придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објекта, у складу са

„Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр.11/96).

- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
- Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50см од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50см. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV

На основу планираног раста потрошње могућа је изградња ТС 20/0,4kV/kV са одговарајућим коридором 20KV и 0,4KV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката, (за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично). Напајање трансформаторских станица изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.

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

За трансформаторске станице типа 2x630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

За трансформаторске станице типа 1x630kVA предвидети простор минималне површине 22 m², правоугаоног облика минималних димензија 4mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0 m од других објеката.

У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева. Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.

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 2,5m.

Уколико се објекат ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора, уколико 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, уколико 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

Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавног осветљења по потреби стављати у исту трасу. За осветна тела користити осветна тела у складу са новим технологијама развоја. Напајање јавног осветљења кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

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

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

Услови за прикључење на електроенергетску мрежу

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

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

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

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

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

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

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

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже. Потребне за новим тк прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

За постојеће пословне објекте приступна тк мрежа на подручју плана се може реализовати бакарним кабловима (искоришћење постојећих капацитета) или оптичким кабловима FTTB (Fiber To the Building) технологијом монтажом 1P приступних тк уређаја који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

За нове пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем провидног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.

Узимајући наведено у обзир потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат за смештај тк опреме, у оквиру предметног плана детаљне регулације.

Услови за изградњу/реконструкцију телекомуникационих мрежа, објеката и постројења

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

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.

Постојећи објекти и мрежа каблова Телекома на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката Телекома.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката). Подразумева се да се при изradi техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Услови за прикључење на телекомуникациону мрежу

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

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

Услови за изградњу/реконструкцију КДС мрежа, објеката и постројења

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове.

Услови за прикључење КДС мрежа

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

Б1.2.4.4. Термоенергетска инфраструктура

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

Гашење индивидуалних нееколошких (који користе "прљава" горива) и неекономичних топлотних извора као и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката избор система (гасификација или топлификација) на који ће се прикључити, као и строгим спровођењем топлотне заштите објеката, увођењем мерача потрошње топлотне енергије и енергената, коришћењем најсавременијих регулационих и контролних уређаја и инструмената 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 новопроектованим оптерећењима. Дозвољава се осим изградња нове термоенергетске инфраструктуре и доградња, реконструкција и санација постојеће.

Топловодна мрежа и постројења

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Изградња индивидуалних котларница - топоводно енергетских постројења извести као самосталне објекте, котларница у објекту корисника а могу се изградити и контејнер котларнице. Као гориво за потребе котларница првенствено користити гасовито гориво. Могу се користити и остала горива као и алтернативна уз стриктно поштовање свих прописа који се односе на заштиту животне средине и регулишу услов максималне заштите животне средине. Осим ових енергената, преферира се коришћење и обновљивих извора енергије. За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр.10/90 и 52/90).

Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани интерно код

дистрибутера а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим.

Гасоводна мрежа и постројења

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

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

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 топлотификациони систем града, конвертују на гас, ако постоје технички услови за конверзију на гас.

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

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

Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (градски гасовод) или секундарни гасоводни систем (ДГМ), мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - 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.).

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

- Прва зона – радни појас је најмањи простор дуж трасе гасовода потребан за његову несметану и безбедну изградњу.
- Друга зона - заштитни појас гасовода је простор са једне и друге стране цевовода, рачунајући од осе цевовода, у коме други објекти утичу на њихову сигурност у ком се примењују посебне мере заштите.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

- 1) за ПЕ и челичне гасоводе $P_{\text{р макс}} \leq 4 \text{ бар}$ - по 1 m од осе гасовода на обе стране;
- 2) за челичне гасоводе $4 \text{ бар} < P_{\text{р макс}} \leq 10 \text{ бар}$ - по 2 m од осе гасовода на обе стране;
- 3) за ПЕ гасоводе $4 \text{ бар} < P_{\text{р макс}} \leq 10 \text{ бар}$ - по 3 m од осе гасовода на обе стране;
- 4) за челичне гасоводе $10 \text{ бар} < P_{\text{р макс}} \leq 16 \text{ бар}$ - по 3 m 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 m без писменог одобрења оператора дистрибутивног система. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.

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.

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.

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.

Б1.2.4.5. Јавне зелене површине

Јавно зеленило у регулацији улица

Све саобраћајне површине имају реконструисане зелене површине које захтевају само редовну и интензивну негу.

Друге јавне зелене површине

За зелену површину на парцели 3137/12 треба да се уради пројекат озелењавања са детаљним распоредом мобилијара. У оквиру ње би требало да се изврши санитарну санацију и ревитализацију појединих стабала и након тога да се изврши детаљно нивелисање терена, унос новог вегетативног материјала и мобилијара и формирање попличаних површина. Овде је јако битно водити рачуна о инсолацији, односно засени појединих делова. Ова површина је јако битна за пасивну рекреацију посетилаца пијаце. Са естетског становишта коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским ефектима (цвет, атрактивну боју листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.). При избору врста за ово зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине, нарочито након интезивних грађевинских радова, (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација које воде до објеката. Дозвољава се постављање парковског мобилијара (клупе, фонтане, скулптуре, справе за различите узрасте деце, корпе за отпатке и др.).

Потребно је реконструисати, боље рећи, изнова формирати зеленило у окружењу зграде Историјског архива, којим ће се истаћи његова вредност као споменика културе. Са друге стране површина око зграде Дома Омладине захтева уређење, редовно одржавање и унос зељастог вегетативног материјала. У дворишном делу планира се озелењавање слободних површина уз обод парцеле са засадима високог растиња, који ће ублажити негативна дејства (од буке, вибрације, светлосних ефеката...) манифестација које ће се ту одржавати.

Уређење парковска површина унутар блока

Зелена површина на парцели 3137/12 заузима простор од око 3.300m² и њена претежна намена треба да буде усмерена ка краћем задржавању и предању посетилаца околних садржаја. Из тог разлога потребно је пројектом планирати оградавање зелене површине, нижом оградом како се не би стварала визуелна баријера али истовремено физичком и психолошком препреком за паркирање возила.

Пре почетка пројектовања неопходно је израдити биеколошку основу зелене површине која ће пружити информације о постојећим врстама биљака, њиховом здравственом стању и ефекту декоративности. На основу тога одлучиће се која су стабла вредни примерци које је потребно интегрисати у пројекат а која је неопходно уклонити.

Зелену површину планирати тако да се у њој нађу зоне за миран одмор, зона дечијег игралишта као и зона за краће задржавање посетилаца коју би требало лоцирати најближе ободу површине. Ова зона ће бити пролазна и најфреквентнија због чега би у обзир могло да дође и планирање мањих платоа дуж стазе са местима за седење. На неком од платоа планирати јавну чесму.

Зоне мирног одмора и дечије игралиште лоцирати у унутрашњости површине.

Зону краћег задржавања са зонама мирног одмора и дечијег игралишта повезати кружном пешачком стазом унутар зелене површине.

Неопходно је планирати расвету на зеленој површини која ће пратити новопроектване садржаје.

Дуж стаза и платоа планирати довољан број клупа и корпи за отпатке.

Максимално под поплочаним површинама може бити 15% ове парковске зоне.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјског наслеђа и заштићених природних целина

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, на наш захтев за издавање услова за израду Плана детаљне регулације дела блока 089, доставио је допис којим потврђује своје услове издате за израду основног плана из 2010.год., те је у наставку текста дат извод из наведеног елабората "Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде урбанистичког плана". Комплетан Елаборат је саставни део Документације Плана.

Б1.3.1.1. Археолошки услови и мере заштите

Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и археолошких ископавања територије Панчева, предметни простор се налази у оквиру заштићене околине старог градског језгра Панчева, са јаком концентрацијом локалитета позног средњег века и периода мађарске и турске доминације. Недалеко од самог предметног простора налази се локалитет са археолошким садржајем и то на углу улица Светог Саве и Немањине - на основу старије литературе предпоставља се да се на овом потесу могу очекивати остаци темеља „панчевачког средњевековног града“.

Достављање посебних услова за заштиту и уређење простора и изградњу објеката о евидентираним или заштићеним објектима, споменицима културе и амбијенталним целинама за потребе израде Плана детаљне регулације дела блока 089 у насељеном месту Панчево може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- 1) Обезбедити вршење сталног археолошког надзора Завода за заштиту споменика културе у Панчеву током извођења земљаних радова (копање темеља, инсталација и др.) а о трошку Инвеститора. У случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза а на рачун Инвеститора.
- 2) Извођач и инвеститор су обавезни да пре почетка извођења земљаних радова на предметном простору обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву ради регулисања обавеза инвеститора везаних за вршење археолошког надзора
- 3) Ако се у току извођења земљаних, 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.

Б1.3.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови

У делу блока 089, који је намењен јавним службама и пословању, налазе се објекти Историјског архива у ул. Немањина бр. 7 и Дома омладине у ул. Светог Саве бр. 10. Наведени историјски вредни објекти на овом делу простора и данас егзистирају и треба у том смислу и планирати расположиви простор.

Зграда Историјског архива у Панчеву, Немањина бр. 7, Одлуком Владе РС бр. 633-1554/2007 Београд, од 22.03.2007. године (Сл.гласник РС бр.30 од 27.03.2007.год.), утврђена је за споменик културе а самом одлуком утврђене су следеће мере заштите споменика културе:

- очување изворног изгледа главне фасаде,
- очување архитектонског склопа и ентеријера, хоризонталног и вертикалног габарита, облика и нагиба крова, његовог изгледа и покривача, свих конструктивних и декоративних елемената, оригиналних материјала, функционалних карактеристика и оригиналних натписа,
- замена дотрајалих инсталација новим и инсталирање ватродојавних и громобранских уређаја,
- ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и исправности инсталација у споменику културе,
- изолација и заштита објекта од влаге,
- обезбеђење приступа згради из свих праваца ради заштите споменика културе од пожара.

Такође се утврђују следеће мере заштићене околине споменика културе:

- забрана градње објеката који својом архитектуром, габаритом или висином угрожавају споменик културе,
- забрана складиштења материјала и стварања депонија,
- урбанистичко, комунално и хортикултурално опремање, уређење и коришћење простора око споменика културе,
- забрана постављања монтажних демонтажних објеката који нису у функцији споменика културе.

Зграда Дома Омладине у Панчеву, Немањина бр.7, Одлуком Владе РС бр. 633-2852/2010, Београд, од 22. априла 2010. године (Сл. Гласник РС бр. 29 од 29.05.2010. год), утврђена је за споменик културе, а самом одлуком утврђене су следеће мере заштите споменика културе:

- очување архитектонског склопа, хоризонталног габарита, конструктивних елемената, облика и нагиба крова, као и врсте кровног покривача,
- враћање изворног изгледа фасада и декоративних елемената,
- праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача, свих фасада и инсталација,
- очување функционалних карактеристика,
- замена дотрајалих инсталација новим, са њиховим прилагођавањем новим потребама, инсталирање ветро дојавних и громобранских инсталација,
- обезбеђење приступа згради из свих праваца, ради заштите од пожара.

Такође се утврђују следеће мере заштићене околине споменика културе:

- забрана градње објеката који својом архитектуром, габаритом или висином угрожавају споменик културе,
- забрана складиштења материјала и стварања депонија,
- урбанистичко, комунално и хортикултурално опремање, уређење и коришћење простора око споменика културе,
- дозвољава се ограда парцеле заштићеног објекта, оградом са зиданим стубовима и парапетом и испуном од кованог гвожђа у простору изнад парапета, каква је постојала у време када је објекат грађен, а према старим фотографијама.

Архитектонско-урбанистички услови и мере заштите

- Очување затечене историјске урбане матрице блока и ободних улица
- Приликом интерполације објеката висинску регулацију ускладити са висинском регулацијом споменика културе а у складу са посебним мерама заштите

- Намена објекта може бити јавна, стамбена, пословна или мешовита. Од производних делатности дозвољене су само оне које ни на који начин не загађују животну средину и не девастирају споменик културе
- Степен интервенција на дворишним објектима дефинисаће се мерама техничке заштите које пропише надлежна установа заштите непокретних културних добара за сваку појединачну интервенцију
- Дозвољене су интервенције којима се омогућава приступ лица са посебним потребама свим објектима с тим да се овим интервенцијама не нарушавају својства објекта споменика културе
- Дозвољена је могућност препарцелације у складу са потребама корисника тако да се на ново стање препарцелације односе све мере заштите из одлуке о утврђивању за наведена два споменика културе
- У складу са мерама заштите споменика културе дозвољено је формирање улица које већ егзистирају на терену ради обезбеђења приступа зградама споменика културе из свих праваца због заштите од пожара
- Могуће је уређење простора у оквиру јавних површина и заједничких дворишта
- Сви инвестициони и грађевински радови у оквиру културно историјске целине могу се предузети искључиво на основу услова надлежне установе заштите

Б1.3.1.3. Заштићене природне целине

На подручју које План обухвата нема природних добра под заштитом, ни планираних за стављање под заштиту.

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

У мање оптерећеним улицама, Змај Јовиној и Немањиној, требало би ограничити брзину кретања моторних возила на 30 km/h, као и периоде дана када је допуштено кретање теретних моторних возила. У овим улицама је неопходно повећања учешћа површина са средњом и високом вегетацијом у укупним зеленим површинама, као и спречавање даљег претварања зелених површина у површине других намена. Овлашћено комунално предузеће може садити само аутохтоне, неинванзивне врсте дрвећа и жбуња. Од општих мера треба поменути фаворизовање јавног превоза и других алтернативних видова саобраћаја (бициклистички, пешачки), како би он квалитетом и ценама услуга, као и учесталашћу полазака био привлачнији становништву. Економским инструментима еколошке политике треба подстаћи грађане и предузетнике овог дела града да изврше гасификацију свог домаћинства, односно пословног простора и престану да користе чврста горива за грејање. Тамо где постоје могућности омогућити становништву и предузетницима прикључење на топловод. Истим инструментима треба стимулисати становништво да улаже и у алтернативне начине грејања и хлађења стамбеног и пословног простора, пре свега кроз ширу употребу доступних, локалних обновљивих извора енергије. У међувремену, локална самоуправа треба да приступи увођењу енергетски ефикасног јавног осветљења и енергетској санацији јавних установа и градског пословног простора, у првом реду зелене пијаце, у овом делу града јер их користи велики број грађана.

Будући да се у предметном блоку налази зелена пијаца и већи број пословних објекта, читав простор треба да буде опремљен довољним бројем сетова контејнера за селективно одлагање комуналног отпада.

Пошто у овом делу града има много пословног простора, његови власници, односно закупци и остали предузетници су дужни да обезбеде одговарајуће услове и посебну површину за сакупљање, селекцију и привремено чување различитих врста отпада (комунални, амбалажни, комерцијални, органски, опасни отпад, секундарне сировине и др). Уколико предузетник нема могућности да организује поступање са отпадом према закону, дужан је да са, за то овлашћеним, предузећем склопи уговор о даљем управљању отпадом. У случају да коришћење пословног простора обухвата и употребу уређаја који могу стварати буку и вибрације, улагач и предузетник треба да предузму одговарајуће мере заштите у облику постављања посебних темеља, односно звучне заштите и изолације, како би се ниво буке задржао у прописаним границама. Ако делатност у пословном простору емитује у ваздух непријатне мирисе предузетник је дужан да значајно смањи или елиминира ове мирисе чак и

уколико је концентрација гаса чији мирис нарушава комфор становништва испод граничне вредности. За сваки нови саграђен или реконструисани објект који представља стационарни извор загађивања, а који не подлеже обавези израде студије о процени утицаја на животну средину, носилац пројекта треба надлежном органу да поднесе захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања.

Упуштање отпадних вода у градски систем за одвођење санитарних отпадних вода је допуштено само уколико оне испуњавају критеријуме локалног Правилника о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. Ако предузеће и предузетник не могу да досегну захтевани квалитет отпадне воде, дужни су да инсталирају одговарајућа постројење за претходну обраду отпадних вода да би оне задовољиле задате нормативе пре њиховог упуштања у градску канализацију, све у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и градском Одлуком о одвођењу и пречишћавања отпадних и атмосферских вода.

Предузетник, односно улагач има обавезу да, пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе за објекте чији утицај на животну средину би могао бити процењен према Закону о процени утицаја на животну средину и подзаконским актима, да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине који ће одлучити о потреби израде студије о процени утицаја објекта на животну средину.

У пословним зградама које имају до шест локала неопходно је обезбедити канте капацитета $V=120\text{ l}$. Ако зграда има више од шест простора за пословање, отпад треба одлагати у контејнере запремине $V=1100\text{ l}$. Сваки додатни скуп од шест и више јединица пословног простора изискује постављање додатног контејнера од 1100 l . Пословном простору површине између 1000 и 3000m^2 потребан је контејнер запремине $V=1100\text{ l}$, а за сваких додатних 3000m^2 пословног простора још један такав контејнер. Он треба да се налази на чврстој, непропусној подлози, димензија $1,4\text{m} \times 1,1\text{m}$, која је погодна за одржавање комуналне хигијене и отпорна на различите метеоролошке утицаје. Приступни пут до посуда, односно контејнера треба да омогући у свим временским условима долазак возила надлежног комуналног предузећа дужине 10m , ширине $2,3\text{m}$ и висине $3,6\text{m}$, међуосовинског растојања $5,7\text{m}$ и укупне масе 26t . Само место на коме су смештени контејнери за отпад требало би да буде удаљено највише до 20m од приступне саобраћајнице.

Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

Применом савремених изолационих материјала, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд., у наредном периоду треба ускладити са модерним европским стандардима.

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објекта, 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.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

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

Б1.3.4. 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 особа са инвалидитетом.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б2.1. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачији параметри (Из, Ии, висинска регулација) од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. <u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Нису дозвољене делатности које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу. Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје—ван пијаца); оправка и перионице моторних возила; складишта и магацини разних материјала и/или отпада; погребне услуге и сл.
Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање	<u>- Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине/саобраћајнице, а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. <u>- Услови за величину парцела</u> Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површина прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.). Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или

	удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице и/или решавања имовинско-правних односа. <u>- Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u> За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“, није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступање или продаја земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	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 границе блокова, 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>-упуштање делова објекта у површину јавне намене</u> Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: ○ излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; ○ транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м ○ конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

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.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“). Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров: У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. Кров се може извести и као зелени кров. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни решити тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова врши 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	На постојећим објектима може се вршити реконструкција, адаптација, санација, или се могу заменити новим. Дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају. 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. 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. Уколико је главни објект повучен у односу на регулациону/грађевинску линију, испред њега, у простору до регулационе/грађевинске линије не може се налазити помоћни објект/намена. Уколико постојећи објект 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.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Функција зеленила је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом интервенција 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; - 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. Паркинг просторе 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. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине,

	расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Све објекте повезати на мрежу јавних и интерних саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. 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. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. За постојеће објекте који немају могућност да денивелацију реше унутар објекта, могуће је један степеник остварити ван регулационе линије, тј у јавном простору. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав. Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).
Паркирање на парцели	Паркирање је дозвољено само на означеном паркинг простору и није дозвољено на интерним унутарблоковским саобраћајним површинама (у оквиру интегрисаних саобраћајница). Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума: • 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. У оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.5/3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.
Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру 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 мерења потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране системе, 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 закона, прописа и стандарда који дефинишу ове

области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

Водоводна мрежа:

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

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

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.

Канализациона мрежа:

Прикључење објекта на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.

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

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

Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.

Електроенергетска инфраструктура:

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево:

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

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

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 објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације:

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

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, поштовати прописана одстојања у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања:

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

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

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законима и прописима.

KDS мрежа

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

	прописима. <u>Термоенергетска инфраструктура</u> Сваки објект са припадајућим јединицама, према намени, морају имати дефинисан основни систем грејања и према потреби и вентилацију и хлађење или климатизацију. Новопланиране, а и постојеће објекте према могућностима обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану термоенергетску мрежу. Потрошачи који немају могућност прикључења на централизоване системе могу користити оне енергенте који из еколошких и економских разлога највише одговарају. Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законима и прописима и техничким нормативима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију. Када није могуће планирати природно проветравање или је недовољно, мора се обезбедити инсталација вештачког проветравања у складу са посебним прописима који уређују наведене области или условима јавних комуналних предузећа. Спољашње јединице клима уређаја и главне вертикале за одводе кондензата, морају бити позициониране тако да буду примерене архитектонском изразу објекта и да не угрожавају пролазнике. Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре: ○ Прикључење објекта изводити најкраћим путем, управно на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ. ○ Траса мора остати трајно приступачна, цевовод мора бити безбедан од оштећења. ○ На местима укрштања и паралелног вођења прикључних цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. ○ За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. ○ Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од осталих инсталација и темеља објекта. ○ Придржавати се свих позитивних закона, прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. <u>Топловодни прикључак и предајна подстанција (ПС)</u> Топловодни прикључак објекта могуће је поставити подземно и надземно а према условима дистрибутера топлотне енергије. Топловоде поставити у јавне површине, изузетно је могуће поставити и кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника истих. Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). У блоковима остале и јавне намене ПС се могу градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. <u>Котларнице</u> Више заинтересованих потрошача могу изградити заједничку котларницу. Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области, са посебним акцентом на гасне котларнице. <u>Прикључни гасоводи</u> Сваки објект у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законима и прописима и техничким нормативима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију. Гасна мерно регулационе станице – МРС. 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).
--	---

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 погодну 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%. 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%.
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 отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објекта може бити транспарентна или комбинована (са парапетом максималне висине 90цм и горњим транспарентним делом) и то до висине максимално 2,00м.
Посебни услови	• За објекте који су под одређеним степеном заштите, или се налазе у зони заштићене околине старог градског језгра, <u>могу се применити и другачија решења од ових наведених у плану</u> (проценат изграђености и заузетости на парцели може се прекорачити, са циљем враћања аутентичног изгледа зграде), а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. • Поштовати параметре Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле.

Б2.2. ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Дозвољене/компатибилне намене су јавне намене из групе објекта за потребе државних органа, културе, услужне и занатске делатности, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.) Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела пословног простора у компатибилну намену.

услови за формирање грађевинске парцеле	
Услови за величину парцеле	С обзиром на специфичну ситуацију у блоку (подручје заштићене околине језгра, постојећи објекти = парцела, простор јавне намене у унутрашњости блока), урађен је графички прилог "Предлог препарцелације" на којем су дефинисане парцеле у делу блока изван комплекса пијаце. Парцеле формирати према графичком прилогу "Предлог препарцелације".
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Задржавају се постојећи пословни објекти који су већ формирани као објекат = парцела, у садашњем габариту (по хоризонтали и вертикали), као и објекат на углу ул. Свети Сава и ул. Немањине. Није дозвољена доградња (ни по хоризонтали ни по вертикали) објекта који се налазе у унутрашњости блока и уз границу са комплексом пијаце. Пословни објекти по ободу блока могу се само висински ускладити са објектима који су под заштитом, искључиво уз услове и сагласност Завода за заштиту споменику културе Панчево. <u>положај према границама суседних/задњих парцела</u> За све типове објекта и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости-Из	Задржавају се, у постојећем габариту пословни објекти који се налазе у унутрашњости блока и уз границу са комплексом пијаце а који су већ формирани као објекат=парцела. Задржава се у постојећем габариту пословни објекат на углу ул. Свети Сава и ул. Немањине на већ формираној парцели и затеченим Из. Задржава се у постојећем габариту сам пословни објекат у ул. Змај Јова Јовановић али је планом парцела повећана ка регулационој линији блока а у ширини постојећег објекта. На делу парцеле од постојећег објекта до регулационе линије, није дозвољена градња и потребно је остварити 15% зеленила.
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
Правила и услови за друге објекте на парцели	Није дозвољена изградња других објеката на парцели.
Посебни услови	- Није дозвољено оградњавање објекта који се налазе у унутрашњости блока и уз границу са комплексом пијаце, као и објекта на углу ул. Свети Сава и ул. Немањине. - Није дозвољено затварање, преградњавање, зазиђивање пешачке површине испод надстрешнице а испред пословних објеката који се налазе у унутрашњости блока уз комплекс пијаце. Ова површина се може користити само као пешачка комуникација.

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

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.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду ("Сл. гласник РС" бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

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

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

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

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

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

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног 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 детаљне регулације ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу града Панчева".

Скупштина града
Панчева

Председник
Скупштине града:

Број
Дана

Тигран Киш

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 089
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

НАЦРТ ПЛАНА

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ДЕЛА БЛОКА 089
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

НАЦРТ ПЛАНА