



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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА "ТЕСЛА" ПАНЧЕВО

НАЦРТ ПЛАНА

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА ПАНЧЕВО

Председник Скупштине града Панчева: _____

Тигран Киш

Број:
Дана:

Обрађивач :



ЈП „Урбанизам“ Панчево

Одговорни урбаниста:



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

Директор:

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Панчево, јун 2020.год.

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

Назив планског документа	ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ насеља "ТЕСЛА" Панчево нацрт плана																						
Наручилац	 ГРАД ПАНЧЕВО																						
Градоначелник	Саша Павлов																						
Носилац израде плана	Секретаријат за урбанизам, грађевинске стамбено-комуналне послове и саобраћај																						
Обрађивач Плана	 ЈП "Урбанизам" Панчево																						
Број предмета	05-178/2018																						
Одговорни урбаниста	Душица Черницин, дипл.инж.арх. број лиценце: 200 1009 07																						
Стручни тим	<table><tr><td>архитектура</td><td>Милош Цекић, дипл.инж.арх.</td></tr><tr><td>урбанизам</td><td>Милош Цекић, дипл.инж.арх. Ива Стојанов, дипл. пр. планер</td></tr><tr><td>геодезија</td><td>Марко Марић, дипл.инж.геод.</td></tr><tr><td>водовод и канализација</td><td>Петар Петровић, дипл.инж.грађ.</td></tr><tr><td>саобраћај</td><td>Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.</td></tr><tr><td>термоенергетика</td><td>Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.</td></tr><tr><td>електроенергетика и телекомуникације</td><td>Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.</td></tr><tr><td>зеленило</td><td>Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.</td></tr><tr><td>услови и сагласности</td><td>Вера Марковић, дипл.пр.планер</td></tr><tr><td>животна средина</td><td>Иван Зафировић, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)</td></tr><tr><td>служба за правне послове</td><td>Милан Балчин, дипл.правник</td></tr></table>	архитектура	Милош Цекић, дипл.инж.арх.	урбанизам	Милош Цекић, 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
архитектура	Милош Цекић, дипл.инж.арх.																						
урбанизам	Милош Цекић, 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 Пешић, техн.геод. Гордана Коцић, арх.тех. Весна Ромчев, арх.тех.																						

**Руководилац службе за урбанистичко
планирање, пројектовање, енергетску
ефикасност, планирање и
пројектовање инфраструктуре**

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

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

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџиевски, дип.инж.арх.

САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д, стр.12

А ОПШТИ ДЕО, стр.13

- А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**, стр.13
- А2 ОБУХВАТ ПЛАНА**, стр.13
- А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**, стр.14

Б ПЛАНСКИ ДЕО, стр.18

- Б0 ПОЈМОВНИК**, стр.18
- Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**, стр.20

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА, стр.20

- Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина, стр.20
- Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама, стр.20
- Б1.1.3. Компатибилне намене,стр.23
- Б1.1.4. Биланс површина,стр.24

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ, стр.24

- Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, стр. 24
- Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте, стр. 24
- Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 28
 - Б1.2.3.1.Правила за јавне намене, стр. 28
 - Б1.2.3.2.Посебна правила за одређене делатности јавне намене, стр. 28
- Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр.31
 - Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр.31
 - Б1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр.33
 - Б1.2.4.3. Хидротехничка инграструктура, стр.35
 - Б1.2.4.4. Електроенергетска, електронска и КДС инфраструктура, стр.38
 - Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр.40

Б1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА, стр.41

Б1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ, стр.41

- Б1.4.1.Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, 41
- Б1.4.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи, стр.42
- Б1.4.3.Мере енергетске ефикасности изградње, стр.43
- Б1.4.4.Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, стр.43

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, стр.44

Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ стр.44
 Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта остале намене стр.44

Б2.2. Заједничка правила за све намене, стр.45

Б2.3. Становање са комптибилним наменама у компактном блоку, стр.57

Б2.4. Становање са комптибилним наменама у полуотвореном блоку, стр.60

Б2.5. Становање са комптибилним наменама у отвореном блоку, стр.63

Б2.6. Пословање са комптибилним наменама, стр.65

Б2.7. Зона индустријског комплекса, стр. 67

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, стр.69

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду, стр.69

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана, стр.69

ГРАФИЧКИ ДЕО

- | | |
|---|------------|
| 1) Диспозиција простора у односу на град | P 1:25 000 |
| 2) Извод из плана вишег реда - ПГР Целина 1 шири центар (круг обилазнице) ("Службени лист града Панчева" бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 –исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка) | P 1:5 000 |
| 3) Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом | P 1:1000 |
| 4) Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са детаљном наменом и поделом на зоне и/или целине и смерницама за спровођење | P 1:1000 |
| 5) Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина | P 1:1000 |
| 6) Постојећа и планирана решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом | P 1:1000 |
| 6а) Копија плана водова | P 1:1000 |
| 7) План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало | P 1:1000 |
| - Профили | |

ПРИЛОЗИ

- Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације насеља Тесла Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17)
- Прикупљени услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом

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

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	Карађорђева
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	
	160-0000000461690-69 160-0058500000250-52 840-0000000954743-18
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статуту / оснивачком акту	
Датум важећег статута	22. мај 2013
Датум важећег оснивачког акта	29. новембар 2016

Законски (статутарни) заступници			
Физичка лица			
1. Име	Славе	Презиме	Бојадиевски
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	Ловановић
ЈМБГ	1709961767019		
2. Име	Тјана	Презиме	Вуксан
ЈМБГ	2804975865028		

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево

Дана 10.02.2020. године у 13:27:03 часова

Страна 2 од 3

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	

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

Регистратору

 Мај 2013



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 1009 07



ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

У Београду,
8. новембра 2007. године

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС“, бр. 32/2019) саставни део Планског документа је и:

ИЗЈАВА

одговорног урбанисте

Душица Черницин, дипл.инж. арх. (лиценца бр. 200 1009 07)

да је Нацрт планског документа *Измена и допуна Плана детаљне регулације насеља Тесла Панчево*, пре Стручне контроле, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон и 9/20), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“, бр. 32/2019) и прописима донетим на основу Закона и да је припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, извештајем о обављеном раном јавном увиду (*бр. V-15-350-223/2018 и V-15-06-8/2018 од 05.09.2018. год.*) усклађен са условима ималаца јавних овлашћења, као и са планским документом ширег подручја: Планом генералне регулације Генералним ПГР Целина 1 Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка)

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

Душица Черницин, дипл.инж.арх.
лиценца бр. 200 1009 07
(МП)

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТЕСЛА 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 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- 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, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка), Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације насеља Тесла Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17), и члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15– пречишћен текст, 12/16 и 8/19), приступа се изради:

**ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ТЕСЛА ПАНЧЕВО
- НАЦРТ ПЛАНА -**

УВОД

На основу Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације насеља Тесла Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17), Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка), потребно је израдити елаборат Измена и допуна плана детаљне регулације насеља Тесла Панчево.

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 64/2015), израђен је елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида у плански документ. који је одржан од 17.08.2018.год. до 31.08.2018.год.. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду број V-15-06-350-223/2018 од 05.09.2018.год., настављена је израда плана детаљне регулације.

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане у Плану генералне регулације Целина 1, као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене.

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

Разлог за израду Измена и допуна плана је неопходност усклађивања и преиспитивања постојећих планских решења са 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) као планом вишег реда и стварање планских услова за издавање дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи уз поштовање урбанистичких параметара услед чега се ради о изменама и допунама Плана у целини.

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

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19- др.закон и 9/20),
- Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације насеља Тесла Панчево („Службени лист града Панчева“ број 21/17),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената посторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019).

Плански основ:

- ПГР Целина 1 Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 6/19-исправка)

А2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Обухват планског подручја дефинисан Планом генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка, 20/14, 19/18 и 25/18-исправка).

Измене и допуне плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

План је просторно дефинисан са северо-источне стране улицом Стевана Шупљикца, са јужне стране улицом Милоша Обреновића, са западне стране улицом Стеријина, са северне стране улицом Лава Толстоја и северо-западне улицом Милке Марковић.

Наведена граница обухвата плана дефинисана је просторним-граничним тачкама од Г1 до Г6 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему. Координате граничних тачака обухвата плана

Број тачке	Y (m)	X (m)
Г1	7 473 369.48	4 969 874.05
Г2	7 473 458.84	4 969 875.81
Г3	7 473 750.75	4 970 209.96
Г4	7 474 081.76	4 969 895.52
Г5	7 474 116.46	4 969 585.52
Г6	7 473 398.26	4 969 495.82

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је око 35ха 47а 07м².

Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У границу обухвата плана улазе целе и делови катастарских парцела број:

2454/1, 2451/73, 2455, 2451/6, 2451/3, 2457, 2451/7, 2451/74, 2451/72, 2451/8, 2459/2, 2451/9, 2451/4, 2451/12, 2378, 2459/1, 2659/2, 2453, 2451/5, 2451/13, 2377/5, 2659/1, 2660/7, 2660/1, 2451/16, 2377/1, 2423, 2660/3, 2660/4, 2661, 2375/1, 2451/17, 2451/10, 2451/14, 2451/41, 2662, 2451/11, 2451/20, 2425/1, 2373/1, 2451/21, 2451/18, 2424, 2373/2, 2370, 2451/42, 2451/24, 2669, 2668, 2451/15, 2663, 2425/2, 2451/25, 2451/39, 2427/3, 2670, 2426, 2425/3, 2451/44, 2451/40, 2427/1, 2671/2, 2671/1, 2451/19, 2451/28, 2451/22, 2427/2, 2451/26, 2451/29, 2428/1, 2451/47, 2451/23, 2452/1, 2677, 2452/2, 2451/46, 2675/1, 2451/48, 2451/45, 2428/2, 2678, 2451/38, 2352, 2451/49, 2451/51, 2451/37, 2451/43, 2451/27, 2429, 2451/31, 2451/30, 2683/1, 2451/55, 2451/52, 2451/50, 2430/1, 2347, 2430/2, 2451/53, 2451/32, 2451/36, 2451/59, 2451/56, 2432/1, 2436, 2440/20, 2451/33, 2432/2, 2687/1, 2672/13, 2685, 2431, 2451/60, 2343, 2451/34, 2451/57, 2689/1, 2451/63, 2440/13, 2451/54, 2434/1, 2440/10, 2440/15, 2674, 2451/35, 2433, 2672/11, 2672/12, 2442/2, 2451/64, 2440/12, 2451/61, 2451/58, 2339/1, 2440/5, 2434/2, 2672/1, 2440/18, 2440/11, 2451/62, 2441/4, 2451/67, 2336, 2440/14, 2451/68, 4647, 2672/10, 2435, 2672/14, 4648, 2440/17, 2451/65,

2442/1, 2439/1, 2451/66, 2439/8, 2445, 2441/3, 2451/69, 2439/2, 2450, 2338, 2437/1, , 2451/70, 2440/2, 2672/9, 2446, 2672/8, 2672/7, 4651, 2439/4, 2443, 2440/7, 2672/6, 2437/3, 4652, 2440/4, 2440/9, 2451/71, 2439/5, 4653, 2337/2, 2439/6, 2447, 4632, 2448/1, 2437/2, 4654/1, 2439/3, 2672/2, 2440/22, 4630/1, 2672/3, 2444, 2672/4, 2449/2, 2448/2, 2441/1, 2439/9, 4629, 2449/1, 2439/7, 2672/5, 4628, 2440/6, 2440/3, 2438/3, 2440/8, 4631/3, 2438/2, 4630/2, 2438/1, 2440/1, 2333/2, 2673, 4631/2, 4631/4, 4776/14, 8056/3, , 4769/14, 4688/1, 4769/13, 4769/6, 4776/15, 4769/3, 8056/4, 4772/1, 4755/8, 4754/1, 4769/15, 4769/5, 4755/2, 4715/5, 4756/2, 4773/1, 4715/3, 4756/1, 4756/6, 4788/5, 4681/5, 4602/1, 4703/1, 4713/1, 4772/2, 4770/1, 4769/2, 4715/1, 4774/2, 4684/3, 4771/1, 4690/1, 4694, 4703/2, 4711/2, 4714/1, 4695, 4702, 4683/4, 4772/3, 4675, 4754/2, 4755/1, 4712/1, 4755/7, 4776/8, 4603, 4776/4, 4774/1, 4683/5, 4671, 4684/4, 4773/2, 4655/1, 4769/12, 4601/3, 4704/1, 4692/3, 4755/5, 4672, 4712/2, 4788/2, 4769/10, 4691/1, 4711/1, 4776/1, 4693/2, 4788/6, 4755/6, 4770/2, 4755/3, 4704/2, 4776/7, 4677/1, 4769/11, 4752/5, 4787/2, 4776/20, 4696/1, 4756/3, 4756/4, 4756/5, 4604, 4673/3, 4692/1, 4685/4, 4776/16, 4655/2, 4776/6, 4680/3, 4715/6, 4769/18, 4714/2, 4715/4, 4715/2, 4601/2, 4776/2, 4790/2, 4769/9, 4710/4, 4776/10, 4701/1, 4705/1, 4769/7, 4755/4, 4775/1, 4776/19, 4655/3, 4776/18, 4713/2, 4680/4, 4753/1, 4599, 4769/8, 4775/7, 4656/2, 4752/1, 4656/1, 4752/2, 4769/17, 4750/3, 4739/1, 4598, 4752/6, 4751/2, 4752/3, 4678/1, 4600, 4706/2, 4719/2, 4657, 4680/1, 4720/3, 4776/3, 4723/6, 4766/7, 4776/5, 4716/2, 4723/4, 4775/8, 4724/3, 4597/1, 4752/8, 4769/4, 4700/6, 4760/1, 4723/8, 4658, 4596/2, 4596/1, 4775/2, 4766/6, 4776/17, 4659, 4765/3, 4750/5, 4776/9, 4708/3, 4681/3, 4595, 4724/1, 4685/5, 4716/3, 4785/10, 4784/15, 4775/5, 4660, 4720/1, 4784/13, 4750/6, 4784/11, 4785/9, 4765/1, 4683/3, 4710/5, 4740/1, 4594/1, 4785/2, 4785/11, 4666, 4783/4, 4781/4, 4785/13, 4723/9, 4780/1, 4781/1, 4766/5, 4661/2, 4784/14, 4777/3, 4784/12, 4784/10, 4785/12, 4785/4, 4594/3, 4784/6, 4783/3, 4785/8, 4784/4, 4700/5, 4661/3, 4780/4, 4749/1, 4784/2, 4780/5, 4764/1, 4777/2, 4661/4, 4716/1, 4785/1, 4781/2, 4783/2, 4785/3, 4780/3, 4700/4, 4594/4, 4777/1, 4784/5, 4767/2, 4779/4, 4779/3, 4784/3, 4662/3, 4682/3, 4689/1, 4785/7, 4594/5, 4784/1, 4748/2, 4748/1, 4779/1, 4719/3, 4783/1, 4662/2, 4746/2, 4782, 4778, 4685/1, 4779/2, 4669/1, 4662/1, 4686/1, 4718/1, 4593, 4722/2, 4721/1, 4768/1, 4717/1, 4761/1, 4746/1, 4684/1, 4737/1, 4747, 4592, 4665, 4663/3, 4722/1, 4717/2, 4718/2, 4589, 4721/2, 4668, 4699/1, 4667/2, 4722/3, 4663/4, 4664, 4667/1, 4591, 4682/4, 4663/2, 4590/2, 4663/1 и 4590/1 КО Панчево

Као и делови катастарских парцела број 2337/1, 2333/1, 8056/2, 8015/6, 4786 и 8057/1 КО Панчево.

A3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа претежна намена површина

Према плану генералне регулације Целина1 ПДР Тесла задржава свој садашњи просторни оквир и намену. Насеље је већ формирано и то је подручје у којем је у навећој мери заступљено становање и становање са пословањем. У оквиру становања постоје и пратећи садржаји јавне намене (дечији вртић, снабдевање, услуге и сл) и једина већа пословна целина је пекара.

Насеље је претежно стамбене намене. Преовлађују вишепородични стамбени објекти. Породични стамбени објекти су у улици Стеријиној и у два стамбена блока – један између улица Милке Марковић и Петра Кочића и други између улица Радоја Домановића и Граничарске. Ван тих зона постоји још неколико мањих групација породичног становања у улици Проте Матеје Ненадовић и улици Стевана Шупљикца.

Осим становања, заступљене су и пратеће функције: трговина, услуге, угоститељство. У насељу постоји и једна дечја установа (за предшколски узраст), просторије Месне заједнице и Клуба пензионера, мини пијаца, пошта, банка. На углу улица Милоша Обилића и Стеријине налази се пекара која је сада у приватном власништву (раније је припадала друштвеном предузећу "Ратар").

Од већих центара за снабдевање, у центру насеља се налази трговински објекат.

У зони вишепородичног становања, дуж улица и унутар блокова постоје зелене површине које су тренутно мање или више уређене и одржаване, док у неким стамбеним блоковима постоје и спортски терени или дечја игралишта.

У делу породичног становања површине парцела су такве да осим објекта постоје (у већој или мањој мери) и слободне зелене површине које су тако и уређене или служе као баште.

У простору који је обухваћен овим Планом не постоји основна школа јер деца школског узраста похађају наставу у оближњим ОШ "Ђура Јакшић" (ул. Лава Толстоја) и ОШ "Исидора Секулић" (ул. Просек Пролетерских бригада).

Насеље Тесла може се просторно дефинисати кроз зоне:

- Становање са компатибилним наменама у отвореном блоку
- Становање са компатибилним наменама у полуотвореном блоку
- Становање са компатибилним наменама у компатном блоку
- Пословање са компатибилним наменама
- Зона индустријског комплекса

Површине јавне намене

На простору обухваћеном овим Планом постојећи јавни објекти су:

- предшколска установа и
- објекти централних садржаја (Месна заједница, Зелена пијаца).

Зелене површине унутар блокова вишепородичног становања, представљају површине јавне намене и доступне су свим грађанима као и њихови садржаји спортски терени и дечја игралишта. Осим овога присутни су и објекти инфраструктуре (трансформаторске станице (ТС) и мерно-регулационе станице (МРС)).

Сви наведени јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА



Насеље "Тесла" у Панчеву налази се источно од центра града и то на удаљености од око 1,6км.

Са северо-источне и источне стране граничи се са градском саобраћајницом Стевана Шупљикца, која на проласку кроз градску територију представља деоницу државног пута.

Са јужне стране се граничи са градском саобраћајницом - улицом Милоша Обреновића.

Са северо-западне стране границу представља траса постојеће саобраћајнице у улици Милке Марковић.

Са западне стране границу чини траса постојеће саобраћајнице у улици Стеријиној.

У овим ободним саобраћајницама су изграђене и уређене пешачке и бицикличке стазе тј. у

улици Лава Толстоја постоје изграђене пешачке стазе и бицикличка стаза као издиференцирана површина намењена за бициклички саобраћај, са десне стране улице Лава Толстоја гледајући од улице Ослобођења ка насељу Тесла. У улици Стеријиној изграђени су тротоари али недовољних ширина. Саобраћајница Милоша Обреновића има повољне регулационе ширине са задовољавајућом ширином коловоза и засебним пешачким и бицикличким стазама и великим бројем паркинг места до насеља Тесла.

Унутар насеља "Тесла" је добро развијена мрежа саобраћајница и приступних површина до свих садржаја у насељу. Преко њих се одвија саобраћај моторних возила и остварује саобраћајна веза са осталим деловима градске територије и шире. Мрежа пешачких и бицикличких стаза је добро развијена али је исте неопходно реконструисати и изградити у континуитету. Стационарни саобраћај је на задовољавајућем нивоу, једино је потребно на место неплански постављаних гаража изградити паркинг места и тиме добити знатно већи капацитет паркирања.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Целина „Тесла“ је овичена улицама: Милоша Обреновића, Стеријином, Лава Толстоја, Милке Марковић и Стевана Шупљикца, у којима се налазе инсталације водовода, фекалне и атмосферске канализације.

Све улице у насељу "Тесла" имају изграђену водоводну мрежу и сви стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У самом насељу постоје деонице водовода које су недовољног пречника, услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача. Постојећа водоводна мрежа је већим делом још увек од азбест цементних цеви и челично-поцинкованих прикључака. Водоводна мрежа још није потпуно везана у градски прстен.

У свим улицама у насељу је изграђена градска фекална канализација пречника и скоро сви објекти су прикључени на њу.

Што се тиче самог насеља "Тесла" атмосферска канализација је изграђена у улицама Михајла Обреновића и Милана Обреновића чиме је решено одвођење атмосферских вода из централног дела насеља. Остали делови насеља немају изграђену канализациону мрежу па се јављају проблеми приликом атмосферских падавина.

- У Ул. Милоша Обреновића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø150 и Ø80, а на раскрсници са Ул. Стевана Шупљикаца постоји магистрални водовод од полиетиленских цеви пречника ДН355, фекална канализација од бетонских цеви пречника Ø400 и атмосферска канализација од азбестцементних цеви пречника Ø300 и колектор атмосферске канализације од бетонских цеви пречника Ø1000 и Ø1200.
- У Ул. Стеријиној постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø150, фекална канализација од ПВЦ цеви пречника Ø400, крак атмосферске канализације из Ул. Лава Толстоја од полиетиленских цеви пречника ДН315, и део атмосферске канализације која је повезана на колектор атмосферске канализације у Ул. Милоша Обреновића од полиетиленских цеви пречника Ø400 и азбестцементних цеви пречника Ø400.
- У Ул. Стефана Стратимировића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø150 и фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250.
- У Ул. Стојана Новаковића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø150 и фекална канализација од ПВЦ цеви пречника Ø400.
- У Ул. краља Милана Обреновића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø100, фекална канализација од бетонских цеви пречника Ø300 и атмосферска канализација од азбестцементних цеви пречника Ø500.
- У Ул. Матеје Ненадовића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80 и фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250.
- У Ул. Миливоја Блазнавца постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80 и фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250.
- У Ул. Стевана Шупљикаца постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø200, фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø300 и колектор фекалне канализације од бетонских цеви пречника Ø1000 и атмосферска канализација од азбестцементних цеви пречника Ø500 и колектор атмосферске канализације од бетонских цеви пречника Ø1000.
- У Ул. Јована Ристића постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника Ø90 и фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250.
- У Ул. Лава Толстоја постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника ДН225 и од азбестцементних цеви пречника Ø150 и Ø80, фекална канализација од ПВЦ цеви пречника Ø300, Ø400, од азбестцементних цеви пречника Ø250 и бетонских цеви пречника Ø250.
- У Ул. Илариона Руварца постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника ДН110, и челичних цеви пречника 3" и 6/4".
- У Ул. Милке Марковић постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника ДН225, фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø300 и Ø250, атмосферска канализација од пластичних цеви пречника ДН315, полиетиленских цеви ДН630 и азбестцементних цеви пречника Ø250.
- У Ул. Петра Кочића постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника ДН110 и фекална канализација од бетонских цеви пречника Ø250.
- У Ул. Радоја Домановића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80 и фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250.
- У Ул. Граничарској постоји градски водовод од полиетиленских цеви пречника ДН225 и фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250.

- У Ул. Илије Гарашанина постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø100, фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250 и атмосферска канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250.
- У Ул. Михајла Обреновића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80, фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø250, атмосферска канализација од пластичних цеви пречника Ø600 и Ø800.
- У Ул. Јована Ристића постоји градски водовод од азбестцементних цеви пречника Ø80 и фекална канализација од азбестцементних цеви пречника Ø80.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Део подручја обухваћеног планом, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 кУНМ „ Панчево 3“. Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже, постојеће 0,4кV нисконапонске надземне и кабловске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кV/1кV.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Приступна тк мрежа изведена је у постојећим улицама, а претплатници су преко унутрашњих односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. Планирана је заштита-измештање свих постојећих тк објеката који су угрожени планираном изградњом саобраћајница или стамбених и пословних објеката.

КДС МРЕЖА

На простору обухваћеним овим Планом не постоји КДС инфраструктура.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату плана преовладавају објекти вишепородичног становања који се греје или из гасних котларница или самостално решавају проблем грејања користећи електричну енергију и чврсто гориво. У подручју није завршена планирана гасификација домаћинстава већ се гас користи само као енергент за котларнице у систему ЈКП Грејање.

Породични стамбени објекти се греју индивидуално - локално, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

Пословни објекти који су изграђени, самостално су решили снабдевање топлотном енергијом.

У току је изградња магистралног вреловода који ће спојити насеља Котеж и Стрелиште.

ЈАВНО И ДРУГО ЗЕЛЕНИЛО

Тесла је једно од најозелењенијих насеља у Панчеву. Изузетног су квалитета блоковско и линијскио улично зеленило. Једини недостатак је изостанак јаче тампон зоне између насеља и улице Стевана Шупљикца у којој је интезиван саобраћај и има изузетно негативан утицај на околно стамбено ткиво. Најупечатљивији је велики интезитет буке, обзиром да кроз ову улицу пролази транзитни теретни саобраћај и тако ће бити до формирања обилазнице око Панчева. Из свега наведеног произилази да би требало да се дуж ове саобраћајнице према стамбеним зградама формира густ насад свих спратова вегетације, а нарочито у близини раскрснице са улицом Милоша Обреновића. Још од јавног зеленила се јавља и блоковско зеленило којем једино фали мобилијар да би било апсолутно задовољавајуће.

Од објеката намењених пословању најупечатљивија је пекара која на својој парцели нема зелених површина, а нема ни могућности за њихово формирање.

Површине остале намене

Грађевинско земљиште за остале намене на предметној локацији чине грађевинске парцеле за на којима су изграђени породични и вишепородични стамбени објекти, стамбено-пословни и пословни објекти различите спратности.

Вишепородично становање је у зони становања са компатибилним наменама у отвореном блоку и обухвата делом централни део насеља а делом стамбене блокове око главних насељских саобраћајница. Објекти су различитог грађевинског фонда у смислу квалитета и капацитета а на простору насеља постоје и вишепородични објекти спратности до П+10. Претежна спратност вишепородичних објеката у насељу је П+4.

Породично становање обухвата становање у осталом делу насеља у оквиру зоне становања са компатибилним наменама у компактном и полуотвореном блоку. У оквиру простора намењеног изградњи објеката становања присутно је и пословање комаптибилно са становањем, тровина, услуге, угоститељство, као и слободне зелене површине уређене претежно као баште. Објекти су спратности од П до П+2+Пк.

У зони пословања налази се више пословних објеката различитог капацитета пословања и **у зони индустрије** индустријски комплекс пекаре која је сада у приватном власништву (раније је припадала друштвеном предузећу "Ратар"). Намена у овој зони је пословно производна уз развој свих видова прерађевчке индустрије везане за производњу, Објекти су различите спратности од П до П+2.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

БО ПОЈМОВНИК

ПОЈМОВНИК

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

- Дуплекс је стамбени/пословни простор, јединствена функционална целина организована кроз две етаже (два спрата или спрат и галерију). Етаже су међусобно повезане само интерном комуникацијом, а приступ се остварује само преко једног улаза (са једне од етажа).

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

- Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.
Кровна равна може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна равна може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.
- Таван (Тав) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- Поткровље (Пк) - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.
- Мансарда (Ман) - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
Горња 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.
- Зелени кров- кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине – за јавне и остале објекте.. (односи се на део одлуке под бр.8.)

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Компактан блок је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- Отворен блок карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- Унутарблоковска површина је унутрашњи простор разграђеног блока у којем су изграђени слободностојећи објекти (један или више) по карактеристикама отвореног блока а намењен је зеленим површинама, дечјим игралиштима, спортским теренима, стационарном саобраћају за потребе предметних слободностојећих објеката и сл.
- Зграда - јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);
- Зграда јавне намене - је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);
- Породични објекат је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана
- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;

- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

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

Функционално се урбанистичка целина дефинише кроз 6 целина у оквиру 3 основне зоне:

Зона јавних намена

- образовање - предшколска установа
- јавне функције - месна заједница
- комунална зона - пијаца

Зона становања

- становање са компатибилним наменама у компактном блоку
- становање са компатибилним наменама у полуотвореном блоку
- становање са компатибилним наменама у отвореном блоку

Зона пословања

- пословање са компатибилним наменама
- зона индустријског комплекса

Планско решење произилази из постојећег стања и Просторни елементи који су плански прихватљиви утичу на дефинисање Плана (регулација, заузетост парцеле, величина и спратност објеката).

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

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

Урбанистичке мере се састоје у адекватном планирању земљишта јавне и остале намене простора.

Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања, уз задржавање постојећих намена становања, пословања, привредних и услужних делатности са пратећим наменама. Дефинише регулацију улица са стационарним саобраћајем и простор зелених површина. Дефинишу се дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.

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

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

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

Јавне функције остају на постојећим локацијама.

Сви јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све кориснике.

План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина.

Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).

План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина.

Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.

Такође, већ формиране целине/намене планом се задржавају.

У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке стазе, коловози, паркинг простори су јавног карактера.

ЗОНА СТАНОВАЊА

Становање са компатибилним наменама у компактном блоку

У зони становања са компатибилним наменама у компактном блоку план дефинише параметре и регулацију у оквиру којих је могућа доградња постојећих објеката, као и изградња нових објеката у дефинисаним оквирима.

У овој зони преовлађује породично становање.

Осим намене становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, делатности у функцији јавне намене или основне намене и слично. Услов је да то буду садржаји који су компатибилни са становањем и који неће реметити основну стамбену намену зоне.

Становање са компатибилним наменама у полуотвореном блоку

У зони становања са компатибилним наменама у полуотвореном блоку план дефинише параметре и регулацију у оквиру којих је могућа доградња постојећих објеката, као и изградња нових објеката у дефинисаним оквирима.

У овој зони осим породичних стамбених објеката има и вишепородичних стамбених објеката и пословних објеката мањег капацитета.

Осим намене становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, делатности у функцији јавне намене или основне намене и слично. Услов је да то буду садржаји који су компатибилни са становањем и који не ремете основну стамбену намену зоне.

Становање са компатибилним наменама у отвореном блоку

У овој зони план дефинише параметре и регулацију за постојеће вишепородичне објекте и даје могућност изградње нових објеката.

У овој целини у складу са затеченим стањем и просторним могућностима становање се дефинише кроз вишепородичне слободностојеће објекте у отвореном типу грађевинског блока као и планиране локације за изградњу нових објеката (А-Д).

Осим намене становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, делатности у функцији јавне намене или основне намене и слично. Услов је да то буду садржаји који су компатибилни са становањем и који неће реметити основну стамбену намену зоне.

ЗОНА ПОСЛОВАЊА

Пословање са компатибилним наменама

У оквиру ове зоне могуће је градити пословне објекте са припадајућим пратећим садржајима и секцијама. Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности.

Зона индустријског комплекса

У делу пословног комплекса дела блока 01 (пекаре) могућа је изградња процесно-производних објеката и других енергетских објеката за производњу са припадајућим пратећим садржајима. Фирме мањег и средњег капацитета које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству.

Дозвољене су компатибилне намене, објекти за складиштење, комуналне делатности, администрацију, трговину, занатство, односно намене компатибилних зона уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). Становање није компатибилна намена овој зони.

Б1.1.3. Компатибилне намене

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.

У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних саобраћајница.

Табела: Компатибилност намена

		Стамбено ткиво	Пословање	Јавни објекти и комплекси	Зелене површине	Комуналне и инфраструктуре површине	Саобраћајне површине	Привредне зоне
	Стамбено ткиво	о	х	х	х	х ²	х	
	Пословање		о	х	х	х ²	х	
	Јавни објекти и комплекси			о	х	х ²	х	
	Зелене површине			х ¹	о	х ²	х	
	Комуналне и инфраструктуре површине				х	о	х	
	Саобраћајне површине				х	х ²	о	
	Привредне зоне		х	х ³	х	х ²	х	о

Објашњење напомена назначених у табели:

1. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних инфраструктурних објеката и објеката партерног уређења у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине и њену еколошку равнотежу.
2. Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.
3. У оквиру привредних зона као пратећи садржаји могу се наћи садржаји центара, објекти у функцији јавне намене и комерцијални садржаји, али без становања или пословног становања.

Б1.1.4. Биланс површина

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	22 77 02	64.20%
1	Саобраћајнице	10 62 54	29.96%
2	Образовање	0 46 74	1.32%
3	Јавне функције	0 05 05	0.14%
4	Јавне блоковске површине	11 40 53	32.16%
5	трансформаторске станице (ТС)	0 07 17	0.20%
6	мерно-регулационе станице (МРС)	0 03 53	0.10%
7	Комунална зона	0 11 46	0.32%
II	Остала намена	12 69 50	35.80%
	Укупна површина грађевинског земљишта	35 46 52	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

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

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

- од 1 до 36 – саобраћајнице
- од 37 до 48 – сервисне саобраћајнице
- О1 – образовни центар
- ЈФ1 – јавне функције
- КЗ.1 – комуналне зоне
- Од А до Њ – јавне блоковске површине
- Од Тс1 до Тс16 – трафо станице
- Од Мрс1 до Мрс3 – Мерно регулационе станице

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

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1	саобраћајница део Л.Толстоја	8056/2	0 29 77	Панчево
2	саобраћајница ул.С.Новаковића	8056/2, 4685/4	0 40 24	Панчево
3	Саобраћајница ул. С. Стратимировића	4710/5	0 12 70	Панчево
4	саобраћајница ул.Ј.Ристића	4700/4, 4716/1, 4722/2, 4749/1	0 55 54	Панчево
5	саобраћајница ул.Михајла Обреновића	4760/1, 4756/1, 4756/2, 4756/4, 4756/6, 4755/6, 8056/2	0 71 99	Панчево
6	саобраћајница ул.МихајлаОбреновића	8056/2, 8036	0 25 99	Панчево
7	саобраћајница ул.МихајлаОбреновића	2674, 8036, 2673, 8056	0 26 49	Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
8	Саобраћајница ул.М.Марковић	2453	0 27 70	Панчево
9	ул.Петра Кочића	2423, 2451/42	0 30 81	Панчево
10	ул.Радоја Домановића	2451/43, 2451/42	0 26 78	Панчево
11	ул.Граничарска	2450	0 21 73	Панчево
12	ул.И.Гарашанина	4769/18, 8056/3, 2440/22, 2440/3, 2440/4, 2440/18, 2440/12	0 40 38	Панчево
13	ул.Краља Милана Обреновића	4769/17	0 48 50	Панчево
14	ул.Краља Милана Обреновића	4723/8, 4716/2, 4752/8	0 36 46	Панчево
15	ул.Стеријина	4600	0 42 20	Панчево
16	део ул. Милоша Обреновића	8057/1, 4786	3 16 76	Панчево
17	део ул.С.Шупљикца	8015/6, 4790/2, 4787/2, 4788/2, 2333/1, 2333/2, 2337/1, 2337/2	2 71 04	Панчево
18	Ул. Стојана Новаковића	4680/4	0 18 36	Панчево
19	Ул. Стојана Новаковића	4680/4	0 03 86	Панчево
20	План. саобраћајница	4689/1	0 07 01	Панчево
21	План. саобраћајница	4750/6	0 02 81	Панчево
22	Ул. Јована Ристића	4766/5	0 18 47	Панчево
23	Ул. М. Блазнавца	4784/11, 4784/13, 4784/15, 4785/10, 4785/9, 4785/8, 4785/7, 4776/17	0 20 37	Панчево
24	План. саобраћајница	4776/17	0 01 97	Панчево
25	Ул. Проте Матеје Ненадовића	4776/16, 4771/1, 4772/2, 4773/1, 4774/1, 4770/1, 2438/3, 2437/1	0 01 18	Панчево
26	План. саобраћајница	4769/18	0 03 41	Панчево
27	План. саобраћајница	4769/18	0 05 08	Панчево
28	План. саобраћајница	4769/15, 8056/3	0 02 09	Панчево
29	План. саобраћајница	2439/2, 2440/9, 2440/7	0 05 70	Панчево
30	План. саобраћајница	2440/15, 2441/4, 2442/2, 2440/18, 2440/4	0 02 61	Панчево
31	План. саобраћајница	2451/42	0 02 64	Панчево
32	Сервисна саобраћајница	4750/3, 4755/4	0 01 95	Панчево
33	Сервисна саобраћајница	2672/1, 8056/2	0 17 93	Панчево
34	Сервисна саобраћајница	4714/1, 4711/2, 8056/2, 4754/1, 4715/1, 4715/3, 4715/5	0 06 91	Панчево
35	Сервисна саобраћајница	2672/1	0 19 50	Панчево
36	Сервисна саобраћајница	2672/1	0 02 00	Панчево
37	План. саобраћајница	2438/3	0 01 89	Панчево
38	План. саобраћајница	4776/20	0 01 07	Панчево
39	План. саобраћајница	2451/42	0 03 55	Панчево
40	План. саобраћајница	2451/42	0 01 32	Панчево
41	Сервисна саобраћајница	2451/42	0 01 95	Панчево
42	Сервисна саобраћајница	8056/3, 2441/1, 2440/1, 2440/3, 2441/3	0 06 44	Панчево
43	Сервисна саобраћајница	4769/15, 8056/3	0 02 45	Панчево
44	План. саобраћајница	4776/16	0 02 04	Панчево
45	План. саобраћајница	8015/6	0 02 89	Панчево
46	Сервисна саобраћајница	4720/3, 4715/4, 4715/2	0 02 56	Панчево
47	Сервисна саобраћајница	4766/6	0 01 84	Панчево
48	Сервисна саобраћајница	4781/2, 4781/4, 4782, 4783/2, 4784/2, 4784/3, 4784/4, 4784/5, 4785/3, 4785/7, 4785/8	0 01 84	Панчево

ЈП „Урбанизам“ Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
		Укупна површина	10 62 54	

Јавне блоковске површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
А	Јавне блоковске површине	2451/42	0 08 74	Панчево
Б	Јавне блоковске површине	2451/42	0 42 58	Панчево
В	Јавне блоковске површине	2436, 2440/2,3,14,15, 2441/2,3, 2442, 2436, 2442, 2443, 2444, 2448/1,2, 2441/2, 2440/2,3,4,7,11,12,13, 4700, 2449, 8056, 2448/1,2	0 44 39	Панчево
Г1	Јавне блоковске површине	2440/5,6,7,8,10, 2439/1,2, 2438/3, 8056, 4769/3, 4770/1, 4775/1, 4769/1	1 16 85	Панчево
Д1	Јавне блоковске површине	2438/8, 8056, 4773, 4774, 4776/4, 4773, 4772/1,2, 4771	0 25 09	Панчево
Д2	Јавне блоковске површине	4771, 4772/1,2, 4773, 4774, 4776/2,3	0 39 40	Панчево
Д3	Јавне блоковске површине	8015/1, 7776/2	0 11 93	Панчево
Ђ	Јавне блоковске површине	8015/1, 4776/5, 4785/1,3, 4784/1,2,3,4, 4783/1,2,3, 4784/5,6,7,8,9, 4782, 4781/1,2, 4780/1,2, 4779, 4778, 4777/1,2, 4775/2, 4768, 4769/1, 4765, 4767/1,2,3, 4766/1,2, 4763, 4762, 4761	2 18 92	Панчево
Е	Јавне блоковске површине	4690, 4689, 4698, 4699, 4700, 4697, 4709, 4708, 4710, 4726, 4725, 4722, 4721, 4718, 4717, 4747, 4748, 4746, 4745, 4742, 4741, 4737, 4745, 4749, 4719, 4716, 4743/1, 4738/1,2, 4757, 4670, 4673, 4674, 4675, 4677, 4678, 4680, 4682/1, 4685, 4692, 4693, 4696, 4685, 4688, 4687, 4686, 4690, 4691, 4697, 4700, 4707, 4706, 4685, 4692, 4693, 4696, 4691, 4697, 4700, 4706	2 18 70	Панчево
Ж	Јавне блоковске површине	4716, 4749, 4750/1,2, 4744, 4743/2, 4740, 4738/3,4, 4739, 4752, 4750/1,2	0 37 52	Панчево
З	Јавне блоковске површине	4723/9	0 35 73	Панчево
И	Јавне блоковске површине	4670, 4673, 4674, 4675, 4676, 4678, 4677/1, 4679/1, 4680, 4682/1, 4681/2, 4685	0 36 75	Панчево
Ј	Јавне блоковске површине	4701/1, 4705/1, 4696/1, 4695	0 62 57	Панчево
К	Јавне блоковске површине	4710, 4724, 4713, 4712, 4711, 8056, 4714/1,2, 4723/1,2, 4715/1,2,3,4,5,6, 4720, 4728, 4719, 4716, 4749, 4751, 4750/1, 4738/4, 4756/1,2, 4755/1,2,3,4,5,6, 4752/4	1 14 21	Панчево
Л1	Јавне блоковске површине	2672/1	0 67 05	Панчево
Л2	Јавне блоковске површине	2672/1	155	Панчево

ЈП „Урбанизам“ Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Љ1	Јавне блоковске површине	2672/1	1500	Панчево
Љ2	Јавне блоковске површине	2672/1	139	Панчево
М	Јавне блоковске површине	2672/1	508	Панчево
Н	Јавне блоковске површине	2672/1	1587	Панчево
Њ	Јавне блоковске површине	4785/4, 4784/4, 4784/6, 4784/2, 4784/10, 4783/2, 4781/2, 4783/4, 4783/3, 4784/12, 4784/14, 4785/7,	2121	Панчево
		Укупна површина	11 40 53	

Образовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
О1	Предшколска установа	4714/2, 4715/2, 4715/4,6, 4752/4, 4755/4,5,6,3, 4756/3, 4756/6	0 46 74	Панчево
		Укупна површина	0 46 74	

Комуналне зоне

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
КЗ.1	Зелена пијаца	8056/2	0 11 46	Панчево
		Укупна површина	0 11 46	

Јавне функције

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
ЈФ.1	Месна заједница	8056/2	0 05 05	Панчево
		Укупна површина	0 05 05	

Трансформаторске станице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
ТС. 1	Трансф. станица	2436	0 00 40	Панчево
ТС. 2	Трансф. станица	4776/5	0 00 42	Панчево
ТС. 3	Трансф. станица	4777/2	0 00 34	Панчево
ТС. 4	Трансф. станица	4767/3	0 00 29	Панчево
ТС. 5	Трансф. станица	4769/1, 4775/2	0 00 44	Панчево
ТС. 6	Трансф. станица	4720, 4721	0 00 82	Панчево
ТС. 7	Трансф. станица	4674	0 00 17	Панчево
ТС. 8	Трансф. станица	4756/5, 4756/4	0 00 41	Панчево
ТС. 9	Трансф. станица	4769/1, 8056	0 00 38	Панчево
ТС. 10	Трансф. станица	8056	0 00 26	Панчево
ТС. 11	Трансф. станица	2672/1	0 00 38	Панчево
ТС. 12	Трансф. станица	2451/42, 2424	0 00 34	Панчево
ТС. 13	Трансф. станица	2451/42	0 00 63	Панчево
ТС. 14	Трансф. станица	2441/1, 2443, 2444	0 00 63	Панчево
ТС. 15	Трансф. станица	4688, 4689	0 00 63	Панчево
ТС. 16	Трансф. станица	4692, 4693/2	0 00 63	Панчево
		Укупна површина	0 07 17	

Мерно регулационе станице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
МРС 1	мерно рег. станица	2438/3, 8056	0 01 18	Панчево
МРС 2	мерно рег. станица	4685	0 01 17	Панчево
МРС 3	мерно рег. станица	4776/5, 8015/1	0 01 18	Панчево
		<i>Укупна површина</i>	<i>0 03 53</i>	

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

Б1.2.3.1. Правила за јавне намене

Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:

1. Управа и администрација
2. Образовање
3. Зелена пијаца
4. Јавне блоковске површине
5. Саобраћајне површине
6. Комунални објекти и површине

Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу.

Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу одговарајући правилници и закони за ту врсту делатности или установе и институције надлежне за предметну област.

Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Препоручена димензија паркинг места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Овим планом дефинисана су општа правила грађења и уређења и то у табели Заједничка/општа правила за све намене, као и у табели Правила за јавне намене и важе за намене наведене под тачкама од 1-2. За остале наведене намене (3-5) важе правила наведена за сваку од њих појединачно и у оквиру осталих табела.

Табела: Правила за јавне намене (наведене под тачком 1-2)

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "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 објекта	<p>Коришћење јавних простора и објекта, мора се вршити тако да се ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објекта и сл.).</p> <p>Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене, осим у складу са табелом компатибилности.</p> <p>Није дозвољена изградња сталних објекта остале намене на парцелама за површине јавне намене.</p> <p>Постојећи објекти или делови објекта остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објекта, морају се уклонити.</p> <p>Изузетно објекти зиданих гаража остају на земљишту јавне намене у оквиру припадајуће намене зоне.</p> <p>Дозвољено је ажурирање регулационих линија у дигиталној подлози у односу на постојеће објекте у циљу усклађивања старих и дигиталних подлога – само само у складу са одлуком о измени и допуни овог Плана.</p> <p>Дозвољена је пренамена објекта и простора једне јавне намене у другу јавну намену. Дозвољена је пренамена објекта и простора јавне намене у намену која није "јавна" већ припада категорији „остале“ намене само у складу са одлукама о измени и допуни овог Плана.</p> <p>У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ова напомена се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења.</p>
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	<p>У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање.</p> <p>На парцелама које су планиране за изградњу објекта јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објекта, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација/парцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом.</p> <p>Препарцелација/парцелација 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</p>
Услови за величину парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле =250м²</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =9,0м</p> <p>За постојеће парцеле јавне намене, чија је површина и ширина мања од планом дефинисане, дозвољавају се сви радови до искоришћења максималних урбанистичких параметара у складу са врстом објекта јавне намене, потребама и могућностима на локацији. За објекте јавне намене, цела парцела може представљати зону градње.</p>
Правила пре/парцелације за заједничке блоковске површине	<p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p>
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости-Из	<p>максимални индекс заузетости за објекте јавне намене</p> <p>Из=80% за комплексе јавне намене</p> <p>Напомена:</p> <p>У складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.</p>

Највећи дозвољен индекс изграђеност и- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности.
највећа дозвољена висина објекта	спратност за објекте јавне намене макс. П+1+Пк/Пс (Пк-поткровље/Пс-повучен спрат) за објекат предшколске установе и макс. П+Пк/Пс (Пк-поткровље/Пс-повучен спрат) за објекат Месне заједнице <i>односно:</i> За постојеће објекте јавне намене дозвољава се у односу на постојеће стање доградња једне корисне етаже поткровља или повученог спрата. Максимална висина венца објекта условљена је и условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објекта као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност. За остале објекте јавне намене уколико се појаве у зони компатибилне намене примењивати правила за припадајућу зону.
Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјачета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, не поставља се ограда, како би објекат био део самог простора и приступачнији посетиоцима. Уколико је неопходно из безбедносних разлога поставити ограду, важе правила дефинисана у табели: <i>Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене</i> , или се примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.

Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

• **Комунални објекти и површине**

Комуналне површине и објекти су комплекси потребни за рад система комуналних услуга и неопходни су за функционисање града. Простори за ове делатности организују се у складу са посебним прописима и условима и према технолошким потребама и захтевима.

На обухваћеном простору постоје:

- Група А: зелена пијаца у насељу
- Група Б: објекти ТС, ГМРС, ЦС, топлане, котларнице

Укупно гледано, постојећи објекти и простори ове намене се задржавају и треба их побољшати у хигијенском и функционалном смислу, као и организационо, тј. мрежу и покривеност градског простора ускладити са потребама.

Група А

Постојећа пијаца у насељу Тесла се задржава на постојећој локацији.

Постојећи објекти и простори ове намене се задржавају и треба их побољшати у хигијенском и функционалном смислу, као и организационо, тј. мрежу и покривеност градског простора ускладити са потребама.

Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, до испуњења параметара дефинисаних овим планом.

Око свих пијаца треба омогућити одговарајући паркинг простор и за излагаче и за посетиоце, као и приступ локацији.

Пијаце које су једнонаменске, тј. користе се само за своју основну намену, може се оградити транспарентном оградом максималне висине до 200цм која може имати зидани парапетни део максималне висине 60цм. Колске (економски приступи) и пешачке капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и обавезно се отворати ка унутрашњости комплекса. Дозвољено је наткривање отвореног дела пијаце лаким кровним конструкцијама али не и затварање.

Параметри за надстрешницу:

- максимална висина венца = 6,00м
- максимална висина слемена = 11,00м

Параметри за пословне објекте:

- максимална висина венца = 3,00м
- максимална висина слемена = 5,00м

- кота платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2м од коте приступног уличног тротара

- кота приземља објекта (у оквиру пијачног комплекса) = максимално 0,2м од коте платоа пијаце

Група Б

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.

Прву групу чине аутобазе, гаражно-сервисни објекти, простор за истовар аутоцистерни, простори за смештај дежурних екипа и екипа за хитне интервенције, магацини, радионице и сл. Ови објекти не могу се налазити у непосредној близини становања и њему компатибилним наменама, уколико им је за обављање делатности потребан већи простор (велико двориште за манипулацију возила, гараже, магацински простор, радионице и сл.), имају велику циркулацију возила (камиона), затим, производе буку, загађења и сл. Овакви простори се могу налазити у овој зони само под условом да се обезбеди довољно велик простор у њеном рубном делу, тако да од осталих делатности буде удаљен 300м и да се стриктно примене све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље) и сл.

Другу групу чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. и оне омогућају несметано функционисање инфраструктурних система. Приликом њиховог постављања нарочито обратити пажњу да ли се у предвиђеној зони градње налази археолошко налазиште, објекти под заштитом Завода за заштиту споменика културе, водити рачуна да се не угрози колски и пешачки саобраћај, прегледност, градске визуре и сл, поштовати све мере заштите од буке, загађења, обезбеђења локације и објекта итд.

Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објекта. Такође, за поједине намене (нпр. истоварилиште аутоцистерни и слични објекти који могу имати негативан утицај на животну средину или изазвати непријатности окружењу), неопходно је претходно прибавити услове и сагласности надлежних институција, урадити посебне анализе, процену утицаја на животну средину и сл, у складу са важећим законима, прописима и стандардима.

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

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

Улична мрежа/ранг саобраћајница

Насеље "Тесла" у Панчеву лоцирано је источно од центра Панчева, на око 1,6км од централних садржаја.

Саобраћајнице које тангирају овај простор су Стевана Шупљикца (траса државног пута), Милоша Обреновића, Стеријина, деоница Лава Толстоја и Милке Марковић.

Унутар комплекса третираног насеља "Тесла" мрежа насељских саобраћајница је добро организована и преко истих се одвија саобраћај у насељу и остварује саобраћајна веза са осталим деловима градске територије и шире.

Примарне насељске саобраћајнице чине улице Михајла Обреновића, Пролетерска, Илије Гарашанина, Милана Обреновића и Стојана Новаковића. Наведене саобраћајнице врше дистрибуцију саобраћаја из насеља и унутар наведеног насеља.

Јавни градски саобраћај

Линије јавног градског - аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Милоша Обреновића, насељском саобраћајницом Милана Обреновића, Илије Гарашанина и Стевана Шупљикца, као и улицама Лава Толстоја, Милке Марковић и Стевана Шупљикца и преко истих становници остварују везу са центром и околним насељима.

У улицама кроз које пролазе линије јавног градског превоза обезбедиће се аутобуска стајалишта у складу са важећим правилником о минималном опремању аутобуских стајалишта. Аутобуска стајалишта извешће се са просторним нишама ван коловоза.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за планиране саобраћајне површине

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем. Планиране саобраћајне површине ће се ускладити са изведеним саобраћајним површинама.

У главним насељским саобраћајницама (уводно – изводним), у зависности од развојних могућности изградиће се бицикличке односно удвојене пешачко бицикличке стазе које ће повезивати насеље са постојећим бицикличким стазама у улицама Стевана Шупљикца, Милоша Обреновића и Лава Толстоја.

Саобраћајнице које припадају предметном простору задржавају своје постојеће регулационе ширине, трасе и функционалне карактеристике, и оне углавном одговарају саобраћајним потребама корисника простора и планираним наменама површина.

Мрежа насељских саобраћајница издиференцирана је тј. извршена је категоризација улица према значају, улози и важности у оквиру саобраћајног система насеља. За предметни комплекс планирани су следећи рангови- категорије улица:

- примарне - сабирне,
- стамбене,
- интегрисане – пешачко - колске саобраћајнице.

Саобраћајним решењем насеља преузимају се стечене обавезе (наслеђено стање) за поједине саобраћајнице, у погледу траса и регулационих ширина, са циљем да се сачувају у што већој мери постојећи објекти у насељу.

При одређивању регулационих ширина саобраћајница вршено је усклађивање са просторним могућностима задатих траса, рангом саобраћајница и имовинско правном статусу земљишта и објеката. Регулационе ширине планираних примарних - сабирних саобраћајница планиране су у принципу око 22,0м. Од саобраћајних површина у истима предвиђени су коловози за двосмерни саобраћај ширине до 7,2м и пешачке тј. пешачко-бицикличке стазе од 1,5м тј. 3,0м ширине. У насељу у оквиру планираних регулационих ширина саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила.

У централном делу насеља (у зони пијаце) обезбедиће се адекватан број места за такси возила – такси стајалишта.

Просечне ширине стамбених саобраћајница планиране су од 10,0м до 16,0м. Планиране саобраћајне површине у овим саобраћајницама чине коловози за двосмерни саобраћај ширине од мин. 5,0м и пешачке стазе ширине од 1,5м.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 6,0м представљају ранг интегрисаних и колско- пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0м до 5,0м и тротоарима ширине до 1,5м где то просторне могућности дозвољавају.

За насеље „Тесла“, планирана је укупна дужина уличне мреже око 5,4км. У насељу је планирана изградња нових бицикличких стаза (повезивање постојећих) и око 400-450 нових паркинг места.

Услови за прикључење саобраћајних површина

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а које улазе у насеље Тесла планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта. Коловозе у саобраћајницама кроз насеље „Тесла“ изградити у планираним ширинама до 7,2 м ширине. Од саобраћајних површина изградити и бицикличке, удвојене пешачко – бицикличке стазе ширине од 1,5-3,0м.

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на раскрсници улица Лава Толстоја и Милке Марковић као и Михајла Обреновића и Илије Грашанина могуће је предвидети кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја.

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

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Пешачке стазе у саобраћајницама нижег реда су ширине 1,5м и трасе истих су у принципу паралелне са уличним коловозима, уз регулационе линије. У зависности од просторних могућности – услова, трасе су на граници регулационих линија или уз уличне коловозе. Ако се стазе морају градити уз ивицу коловоза тада су исте за висину стандардног колског ивичњака уздигнуте у односу на коловоз.

Реконструкцијом / изградњом паркинга простора/гаража предвидети паркинга места димензија 2,5х5,0м за управни систем паркирања тј. 5,5х2,5м(мин.2,0м) за подужно паркирање осим паркинга места за инвалидна лица која су димензија 3,7х5,0м.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

За задовољење исказаних потреба третираних површина предвиђена је реконструкција постојећих и изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички и стационарни саобраћај и пешачки саобраћај. Изградња се односи на пробијање (продужавање) улице Ј. Ристића а за потребе како постојећих тако и планираних објеката.

Коловозни застори ових саобраћајница су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима односно за лако саобраћајно оптерећење.

Пешачке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.

Габритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким ивичњацима.

Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са датим нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

У оквиру зелених површина у саобраћајницама могу се постављати билборди, рекламне, информативне табле и сл. Ови објекти морају бити удаљени мин. 1,0м од ивице коловоза.

Положај предметних објеката, величина, облик и боја не смеју смањивати прегледност возилима, утицати на безбедност саобраћаја или заклањати саобраћајну сигнализацију и сл.

Да би саобраћајни систем насеља одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекватном – оптималном саобраћаном сигнализацијом. Удаљеност вертикалне саобраћајне сигнализације од ивице коловоза је 1,0м а изузетно може бити минимум 0,5м.

Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови за друге јавне саобраћајне површине

Положај насеља „Тесла“ са аспекта саобраћаја је веома повољан у односу на централну зону и остале садржаје у граду.

Са северо-источне стране комплекс се граничи са градском саобраћајницом која на проласку кроз градску територију представља деоницу државног пута ИБ 10.

У непосредном окружењу насеља (уз трасу улице С. Шупљикца) пролази траса железнице (са стајалиштима) и такав положај омогућује насељу остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором (траса Беовоза (Београд) и веза са пругом ка Вршцу..) а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије. Проблем у остваривању железничких комуникација представља једино недовољан број полазака ка свим правцима, нарочито Београду.

Ваздушни саобраћај се остварује преко Сурчинског аеродрома.

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

За све врсте зелених површина важи правило да унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: *Ailanthus glandulosa*, *Amorpha fruticosa*, *Acer negundo*, *Asclepias syriaca*, *Celtis occidentalis*, *Fraxinus pennsylvanica*, *Gledichia triacantos*, *Robinia pseudoacacia*, *Ulmus pumila* и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте.

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.

Све унете саднице морају бити од врста 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. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Јавно блоковско зеленило

Ова категорија зелених површина захтева савременији приступ тј. требало би да се појаве тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) нпр. на местима где се укрштају поједине пешачке саобраћајнице, затим скулптуре/фонтане у делу за централне садржаје насеља, простори са мобилијаром за седење и чесмама уз објекте за спорт и рекреацију, посебно најмлађих (уз дечија игралишта).

На просторима око објеката јавног карактера (месна заједница и сл.) треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

Све зелене површине би требале да оформе јединствену целину и као такве би требало да дају обележје читавом насељу.

Садржај и нормативне величине зеленила у оквиру оваквих насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају складну целину уз комбинацију различитих облика, величина и састава у зависности од дела постојећег стања и просторних могућности. У сваком случају, пре било какве интервенције прво се мора да уради валоризација постојећег вегетативног материјала и након уклањања оболелих или оштећених јединки унети нови садни материјал.

Централни садржаји насеља морају да садрже минимално 20% слободних зелених површина. Тренутно стање је такво да се овај проценат отприлике постиже и као такво се задржава.

Зеленило у оквиру саобраћајних површина

Дуж саобраћајних површина свих врста формиране су линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. У предходном периоду неплански и појединачно су спровођене инфрструктурне инсталације и на појединим местима су непрописно близу дрворедима, нарочито у улици Милоша Обреновића (некадашња Паје Маргановића). На таквим локацијама ће се постепено вршити измештање дрвореда на планиране трасе. Уједно треба да се деловање високе вегетације употпуњује жбунастим засадима ради увећања заштитног ефекта високе вегетације.

Приликом избора врста за ову намену пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем.

Концепција организовања зелених површина треба да је таква да се уклопи у окружење. Заштитни зелени појас по ободу насеља Тесла, а према улици Стевана Шупљикца би требало формирати врстама које су у складу са климатским, педолошким условима и са изворном фитоценозом.

У оквиру постојећих саобраћајница у којима има површина за линеарно зеленило, оно би требало да буде само реконструисано уз замену оболелих или оштећених стабала и подсађивање на местима на којима је уклоњена висока вегетација.

Постоји и велики број саобраћајница са уским профилима у којима нема већих слободних површина и након њихових реконструкција треба користити врсте које немају коренов систем који ће временом негативно утицати на саобраћајне површине тј. користити кугласте форме јасена, јаворе и сл., избегавајући липе и платане. То су стамбене саобраћајнице које ће у већини случајева бити потпуно поплочане/асфалтиране. Један мањи број ће имати простор за линеарно зеленило у довољној ширини па се у таквим случајевима се може користити жбунаста вегетација, евентуално и ниске дрвенасте врсте у комбинацији са дрворедима, а што ће зависити од распореда инфраструктурних инсталација.

У оквиру саобраћајница линеарно зеленило се планира у дужини од 7.234,00м, док је за 32.182м потребна делимична реконструкција дрвореда (замена оболелих или оштећених стабала). Уз приступне саобраћајнице планираним стамбеним објектима планира се подизање 700,00м дрвореда.

Дуж постојећих саобраћајница, а приликом евентуалне ракострукције, мора се обезбедити довољно простора за развој коренове масе тј. за садњу дрвећа уске крошње 2,50-3,0м, за садњу дрвећа широке крошње 3,5-4,5м, за солитерна стабла широке крошње 3,5х3,5м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5х2,5м. У оквиру улица које су формиране предвидети попуно постојећих дрвореда, а како би се смањило негативан утицај постојећих дрвореда платана и липа на поплочања у оквиру саобраћајница, планира се њихова сукцесивна замена кугластим формама.

У оквиру паркинг простора, за управно паркирање на три паркинг места планирати по једно стабло, а за подужно на свака два паркинг места по једну садницу.

На површини сквера (површина око 15м² раскршће Кнеза Михајла Обреновића и Илије Гарашанина) користити само полегле четинаре и перене.

Дечија установа

Потребно је да постоји пројекат уређења слободних површина у одговарајућој размери са прецизно одређеном границом слободне површине, унутрашњим саобраћајницама и свим објектима, зеленило треба да буде репрезентативно, планирати места за постављање мобилијара (справе за играње, клупе, пешчаник пошто простор треба да буде ограђен и неће бити контакта са животињама и др.), садржаји треба да буду концентрисани (миран одмор, игра, шетња).

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

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

Водоводна мрежа и објекти

Услови за реконструкцију/изградњу водоводне мреже

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. У сабирним улицама планира се изградња примарне и дистрибутивне мреже, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа.

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 и изградњу водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

Трасе будућег водовода водити ван коловоза ако има просторних могућности. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

У оквиру реконструкције и доградње водоводне мреже у насељу "Тесла" издвајају се неопходни приоритети:

Затварање унутрашњег водоводног прстена цевоводом пречника минимум Ø150.

Повезивање овог насељског прстена са градском примарном мрежом у главним ободним улицама.

У улицама где се планира изградња објеката вишепородичног становања продужити и реконструисати мрежу на минимум Ø150 (ДН160).

У улицама где се планира једнопородично становање реконструисати мрежу на минимум Ø100 (ДН110).

Услови за прикључење водоводне мреже

- Сваки објект 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 објект 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 објект 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.
- Објект са више стамбених, односно пословних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака стамбена, односно пословна јединица мора имати свој подводмер.
- Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.
- 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 објект изграђен.
- Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не иостоји техничка могућност да се објект на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објект 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 објект 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 објект нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објект према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за читавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКСА и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.
- Прикључење објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објект има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели уз сагласност надлежног дистрибутера.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

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

Канализациона мрежа и објекти

Услови за реконструкцију/изградњу канализационе мреже

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има претежно стамбени и пословни карактер без значајнијих индустријских објеката, тако да се испуштају искључиво санитарне отпадне воде и атмосферске воде. Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних корисника.

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.

Фекална канализација

Мрежа фекалне канализације која је формирана у централној зони задовољава постојећу потрошњу и пружа могућности за даље ширење мреже која ће прихватити будуће новопланиране потрошаче. У профилима главних и сабирних улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира секундарна канализациона мрежа.

Атмосферска канализација

Изградњом дубоке (колекторске) атмосферске канализације у централној зони створени су услови за ширење атмосферске канализације у осталим улицама које тренутно немају изграђену кишну канализацију. Овим би се престало са коришћењем упојних бунара као привременог и неадекватног решења и обезбедила би се оптимална евакуација атмосферских вода из насеља као и растерећење појединих делова постојеће мреже. Капацитети изграђених колектора су довољни да прихвате новопланирану атмосферску канализацију. Неопходно је изместити делове трасе који падају ван градских парцела то јест нису на земљишту јавне намене и вратити трасе у новопланиране регулације улице.

Правила грађења

- Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима, тј. остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.
- Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.
- Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.
- Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.
- Растојање између шахтова је максимално 80м. Обавезно је постављање шахтова на раскрсницама улица и повезивање са постојећим канализацијама. Само у том случају, растојање између шахтова може бити и мање од 80 метара у једној улици.
- Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.
- Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака.

Услови за прикључење канализационе мреже

- Прикључење на канализацију није могуће уколико објекат није прикључен на водоводну мрежу.
- Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.
- Изузетно, када је објекат који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта. према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.
- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока.
- Прикључење објекта на уличну мрежу градске канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на ОКО 1,5 м од регулационе линије.
- Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације.
- У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода.
- Изричито је забрањено да се у градску атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објеката путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не смеју се прикључивати на градску канализацију.
- На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објеката и платоа.
- Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке (мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- Инвеститори на пројектовању и изградњи инсталација водовода и канализације морају се придржавати тренутно важеће Одлуке о преради и дистрибуцији воде и одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода града Панчева.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Водопривредни услови

У предметној зони нема хидротехничких објеката у надлежности водопривредног предузећа,

Б1.2.4.4. Електроенергетска, електронска и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Ради побољшања електроенергетских прилика у насељу „Тесла“ планирано је Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

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

Кабловско напајање јавног осветљења оствариће се кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне осветљења.

На основу планираног раста потрошње предвиђена је трафостанице 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором.

За трансформаторке станице типа 2х630кV/A потребан је простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

За трансформаторке станице типа 1х630кV/A потребан је простор минималне површине 22m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране.

Напајање трафостаница предвидети кабловски или ваздушно са најповљнијег места прикључења.

Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. 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 О 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

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

Електронска инфраструктура

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. Потребе 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 стамбене објекте индивидуалног становања приступна тк мрежа се ће се реализовати коришћењем бакарних каблова.

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

За нове стамбене објекте колективног становања приступна тк мрежа ће се реализовати ОРСМ технологијом у топологији FTTH (Fiber To the Home) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

Потребно је да инвеститори, обезбеде микролокацију, по једну за сваки планирани комерцијални објекат и по једну за сваки планирани стамбени објекат.

Услови за изградњу/реконструкцију телекомуникационих мрежа, објеката и постројења

Планира се да приступна тк мрежа буде подземна, па је за повезивање на тк мрежу, планиран приступ свим планираним објектима путем тк канализације. Да би се обезбедили капацитети телекомуникационе инфраструктуре за планирану изградњу, за повезивање претплатника, односно планираних објеката, на тк мрежу, за будуће потребе полагања телекомуникационих каблова у оквиру ПДР планирани су следећи капацитети тк инфраструктуре:

- траса-коридор за тк канализацију капацитета две PVC цеви Ф110 mm дуж обе стране свих улица и одговарајући број прелаза, истог капацитета, испод коловоза;

- позиција окана, односно растојања између окана треба планирати тако да распон између два окна не буде већи од 50-60m у зависности од ситуације на терену, односно од других инсталација комуналне инфраструктуре, од позиције планираних објеката, као и од раскрсница улица;
- изградња тк окана на свим раскрсницама улица у границама плана, као и на средини распона између две раскрснице, где је распон дужи од 100m;
- повезивање нове тк канализације на постојећу;
- прелази, испод коловоза саобраћајница, из свих нових окана;
- завршавање прелаза у окнима на другој страни саобраћајница;
- изградња нове тк канализације у слободној јавној површини или у тротоару.

Положај планиране тк канализације одредиће се у зависности од ситуације на терену, односно од положаја других подземних инсталација комуналне инфраструктуре.

Предвиђени су коридори за планирану ТК канализацију, као и за ТК опрему и планирану БС МТС (једна локација), у оквиру граница плана.

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. и не смеју угрожавати постојеће ТК објекте.

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).

При изради техничке документације морају се 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.

Приликом даље разраде, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

КДС инфраструктура

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио, ТВ сигнала и интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

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

КДС мрежа ће се у потности градити подземно.

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

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

У обухвату плана планира се изградња објеката стамбено-пословног и стамбеног карактера. Из тог разлога неопходно је развући термоенергетску мрежу која мора да задовољи планиране капацитете.

Студијом топлификације и гасификације Панчева јасно су одређена подручја која ће се гасифицирати а која ће се топлифицирати. Насење Тесла је предвиђено за гасификацију (индивидуално становање) и топлификацију (вишепородично становање).

"СРБИЈАГАС" - Нови Сад је дозволила могућност прикључења, када се буде изградила секундарна гасна мрежа (широка потрошња). У плану су прикључења већих потрошача на постојећу примарну мрежу. Прикључење на гасну мрежу широке потрошње извршиће се из планиране РМРС у улици Стевана Шупљикца. Могуће је прикључити потрошаче укупне потрошње око 2000 Nm³/h. Постојеће гасне котларнице ће се користити у време екстремно ниских температура. Да ли ће се и на који начин користити гас у гасним котларницама дефинисаће надлежни дистрибутери гаса и топлотне енергије.

Главни вреловод иде улицама Јована Рајића, Проте Матеје Ненадовића, Миливоја Блазнавца и прелази улицу Милоша Обреновића. Овај вреловод омогућава снабдевање свих потрошача у насељу Тесла. Првенствено је планирано прикључење потрошача у вишепородичним стамбеним објектима и објектима пословног простора. Капацитет вреловода омогућава прикључење од око 6-10MW или око 50.000-80.000м² грејаног простора. На основу увида у

предметне техничке информације и прилагођавања истих "Студији топлификације и гасификације Панчева" могу се дати програмске смернице. Гасификација подразумева, гасификацију подручја изградњом примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући МРС, КМРС, гасне котланице.

- За гасоводе средњег притиска, МРС (мерно-регулационе станице) и дистрибутивну мрежу поштовати услове који су дати у Правилнику о условима за за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar (сл.гласник РС", бр. 86/15);
- Унети у текст Нацрта плана минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи;
- Унети у текст Нацрта плана минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода $MOP \leq 4bar$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима;
- Унети у текст Нацрта плана минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних 10 bar < MOP 16 bar и челичних и ПЕ гасовода 4 bar < MOP 10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима;
- Унети у Нацрт плана минималну дубину укопавања гасовода средњег притиска и дистрибутивног гасовода;
- Унети у Нацрт плана минималну дубину укопавања челичних и ПЕ гасовода, мерених од горње ивице цеви, код укрштаја са другим објектима;
- Унети у Нацрт плана минимална хоризонтална растојања подземних гасовода од надземне електромереже и стубова далеководова;
- Унети у Нацрт плана правила за смештај МРС и минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи и минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката;

и др. од значаја за изградњу гасоводне инфраструктуре, а у складу са условима ЈП "Србијас" од 26.07.2018 заведено под бројем 05-178/2018-1/2 у ЈП "Урбанизам" Панчево.

Б1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉНОСТИ ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА

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

До реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Б1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

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

Евидентирана и заштићена културна добра

Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је Услове заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана детаљне регулације насеља "Тесла" Панчево (Број: 710/2, Дана: 17.08.2018.године) Ови услови чувања одржавања и коришћења уграђују се у План детаљне регулације за насеље "Тесла" Панчево заједно са елаборатом Студија и план заштите за потребе измена и допуна плана детаљне регулације за насеље Тесла Панчево чији су саставни део у складу са чланом 107 став 1 Закона о културним добрима.

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту план детаљне регулације насеља "Тесла" Панчево може се израдити на основу услова који су саставни део елабората Студија и план заштите измена и допуна Плана детаљне регулације за насеље "Тесла" Панчево који се налази у прилогу.

Услови из наведене студије су следећи:

Археолошки услови

Са становишта добара која уживају претходну заштиту за Измене и допуне плана детаљне регулације насеља "Тесла" Панчево важе археолошки услови дати за Програм и Плана детаљне регулације за насеље "Тесла" у Панчеву издатих од стране Завода 2008.год. под дел. Бр. 71/2 и гласе:

- обавезно предвидети обављање заштитних археолошких истраживања пре почетка градње нових објеката у улици Милоша Обреновића (локалитети 2 и 4-6, зелено шрафирана зона на карти)
- на целом простору зоне породичног становања предвиђење за повећање изградње потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова ископавање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл. ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких излаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза (локалитети 1 и 3, барон шрафирана зона на карти)
- на целом простору Плана обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електроинсталације, ПТТ каблова, водова и сл) па у случају посебно занимљивих и вредних случаних налаза неопходно је обезбедити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони излаза.

Архитектонско урбанистички услови

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту Измена и допуна плана детаљне регулације насеља "Тесла" Панчево може се планирати на основу следећих урбанистичко-архитектонских услова:

- Дозвољена је слободна градња нових објеката и квалитетније комунално опремање у складу са урбанистичким планом.

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

Иако је насеље Тесла и непосредна околина солидно комунално опремљена, неопходно је у целости изградити, односно доградити комуналну инфраструктуру, у првом реду одвојени систем одвођења употребљених вода и атмосферских вода. Све манипулативне и паркинг површине треба да буду изграђене од квалитетних водонепропусних материјала отпорних на со, мраз и нафту, односно нафтне деривате. Са ових површина и саобраћајница атмосферске воде контролисано упуштати у горе поменути систем одвођења. Са друге стране, у систем одвођења употребљених вода се могу усмерити отпадне воде само уколико испуњавају критеријуме Правилника о санитарно-техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију (Службени лист општине Панчево број 11/1996). У случају да предузетник или оператер није у стању да досегне захтеван квалитет отпадних вода, дужан је да постави одговарајуће постројење за претходну обраду отпадних вода којим ће побољшати квалитет испуштених вода у складу са нормативима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС број 67/2011, 48/2012 и 1/2016) и Одлуком о одвођењу и пречишћавању отпадних вода и атмосферских вода (Службени лист града Панчева број 26/2011 и 13/2013). Предметно подручје у потпуности опремити гасном дистрибутивном мрежом, односно пружити могућност што већем броју грађана да се прикључе на централизован, даљински систем грејања. Ако, упркос томе, неко од улагача буде планирао подизање котларнице, пројекат треба да задовољи све техничке нормативе и стандарде прописане за изградњу, коришћење и одржавање термоенергетских објеката и испуњава мере заштите животне средине тако да емисије загађујућих материја у ваздух буду у границама прописаним Законом о заштити ваздуха и подзаконским актима. За сваки новосаграђени или реконструисани стационарни извор загађивања за који није обавезна израда студија процене његовог утицаја на животну средину, улагач је дужан да надлежном органу поднесе захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања. Сваки улагач који намерава да изгради објекат, започне делатност за које је се разматра потреба процене њиховог утицаја на животну средину, има обавезу пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе, да се обрати надлежном органу за заштиту животне средине ради доношења одлуке о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину сходно

Закону о процени утицаја на животну средину и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

Око оптерећених саобраћајница неопходно је посадити одговарајуће заштитно зеленило ради апсорбовања буке, гасова и прашине од моторизованог саобраћаја. Ова мера је посебно значајна за пограничне делове предметног подручја који су у непосредној близини улица Милоша Обреновића и Стевана Шупљикца (обилазница), односно железничког саобраћаја Првомајском улицом. Због велике оптерећености буком, пореклом од моторизованог саобраћаја, предлаже се постављање одговарајућих заштитних баријера у улици Стевана Шупљикца, на основу пројекта. Озелењавање већих површина треба спровести, такође, само у складу са пројектом. Пошто добар број грађана овог дела града живи у вишепородичним објектима, стамбеним блоковима окруженим зеленилом нужно је обезбедити између 16 и 20 m² зелене површине по становнику. Ради унапређења квалитета живота на зеленим површинама око стамбених објеката треба да буду простори за одмор, према нормативу 1 m²/становник.

Приликом пројектовања и планирања изградње објеката извршити одговарајућу оријентацију стамбених јединица у простору, како би се умањили утицаји комуналне буке на услове становања и побољшала енергетска ефикасност.

С обзиром на то да је Тесла велико насеље, у коме се налази зелена пијаца и низ локала за пословање, поред поред постојећих и планираних места, тзв. зелених острва, за уобичајено селективно прикупљање, краткотрајно складиштење и одношење комуналног отпада, неопходно је постављање рециклажног острва за раздвојено прикупљање и поступање са другим врстама неопасног отпада (амбалажни отпад, рециклабилни, комерцијални, био отпад).

У стамбеним и пословним зградама које имају до шест станова или локала неопходно је обезбедити канте капацитета V=120 l. Ако зграда има више од шест станова или простора за пословање, отпад треба одлагати у контејнере запремине V=1,1 m³. Сваки додатни скуп од шест и више јединица стамбеног или пословног простора захтева постављање додатног контејнера од 1,1 m³. Пословни простор који има између 1000 и 3000 m² изискује контејнер запремине V=1,1 m³, а сваких додатних 3000 m² пословног простора још један такав контејнер. Он треба да се налази на чврстој, непропусној подлози, димензија 1,4 m x 1,1 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 дужине 10 m, ширине 2,3 m и висине 3,6 m, међуосовинског растојања 5,7 m и укупне масе 26 t.

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 300 у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
- Уколико је пројектном документацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.

- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (топлотне пумпе, зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области). Такође, треба се у највећој могућој мери 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 хендикепираних и инвалидних лица.

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

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

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објекта остале намене

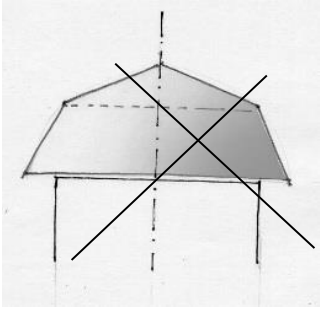
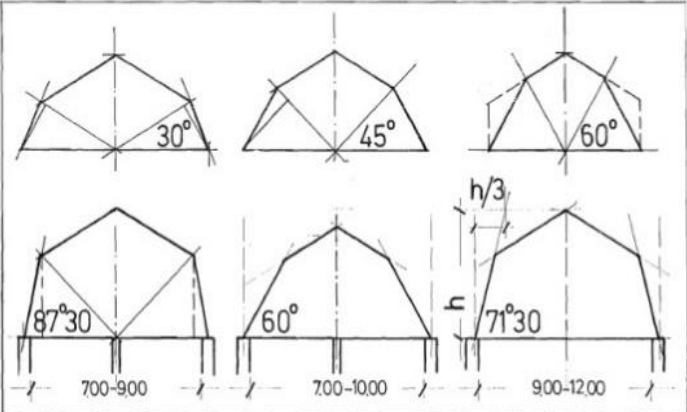
За предметни простор тренутно нема локација за ову намену.


Б2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

<p>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.</p> <p>Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина.</p> <p>Уколико постојећи објект или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (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. Ово значи да је при горе наведеним радњама (реконструкције, адаптације, санације, доградње и сл.) на постојећим објектима који већ премашују неки од параметара, могуће повећати/додати само једну функционалну јединицу, уз партиципацију.</p> <p>За отворени блок, где је углавном објект=парцела и није могуће остварити паркирање на сопственој парцели, у случају реконструкције, адаптације, санације, доградње (санације равнoг крова и формирање корисне етажe), инвестиционог и текућег одржавања постојећих објеката, партиципирати за најближа планом предвиђена паркинг места на јавној површини (по могућности за онолико функционалних јединица које су новонастале реконструкцијом или доградњом). У случају тоталне реконструкције ових објеката=парцела, паркинг места је потребно обезбедити за целокупан број функционалних јединица новог објекта на сопственој парцели.</p> <p>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).</p> <p>Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатство и сл. не смеју ометати садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).</p> <p>У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре.</p> <p><u>Није дозвољено:</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>
	<p>- <u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u></p> <p>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.</p> <p>Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.</p> <p>Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са условима за пешачке и колске приступе парцелама.</p> <p>Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима.</p> <p>Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.</p> <p>У ситуацијама када је објект=парцела, тим парцелама под објектима треба</p>

	<p>припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.</p> <p>Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.</p> <p><u>-услови за величину парцела</u></p> <p>Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>У затеченим зајединичким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.</p> <p>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.).</p> <p>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.</p> <p><u>-правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“ није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступања или продаје земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекте формира посебна парцела и ограђује се.</p> <p>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..</p>
<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p>Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију уз испуњење осталих параметара дефинисаних планом.</p> <p>Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађевинску линију у складу са овим планом.</p> <p>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.</p> <p><u>-регулација блока</u></p> <p>Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу</p>

	<p>прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: <i>упуштање делова објеката у површине јавне намене.</i></p> <p>У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења</p> <p><u>-спољна грађевинска линија према регулацији</u></p> <p>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.</p> <p>Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.</p> <p><u>-упуштање делова објекта у површину јавне намене</u></p> <p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 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 ○ испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) ○ уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја <p>Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 <p>Грађевински елементи на уличној фасади</p> <p>-у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - <i>ова напомена се односи на испаде према јавним површинама</i></p> <p>-ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката</p> <p>Грађевински елементи на осталим фасадама:</p> <p>Грађевински елементи (еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:</p> <ul style="list-style-type: none"> - на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља - на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља - на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља - Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од
--	---

	<p>коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. - Планиране нивелационе коте су дате укрским тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). - Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
<p>Правила и услови за друге објекте на парцели</p>	<p>Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.</p> <p>Помоћни објекти, не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.</p> <p>Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално $2/3$ висине вишег објекта.</p>
<p>Правила и услови за нове објекте</p>	<p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:</p> <div style="text-align: center;">  </div>

	<p style="text-align: center;">Sa raspinjačama i trostrukim stolicama Sa slemenjačom i rožnjačama</p>  <p>У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде.</p> <p>Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.</p> <p>У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са бацама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баца, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен. - Уколико се изводи зелени корв, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина. - За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који се обрачунава као зелена површина. <p>Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.</p>
<p>Правила и услови за интервенције на постојећим објектима</p>	<p>Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.</p> <p>За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже или поткровља.</p> <p>Код објеката са равним и косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају (уколико се односе на објекте у отвореном блоку паркинзи се обезбеђују на јавном паркингу).</p> <p>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта, волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).</p> <p>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти</p>

	<p>фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. Дозвољена је надградња уз техничку документацију којом ће се извршити провера и потврђивање ове могућности. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</p> <p>Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Постоји могућност фазне градње. На вишепородичним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд.</p> <p>Код објеката са више улаза дозвољена је фазна доградња по улазима, са обавезом да се каснија доградња у погледу материјализације, висина и архитектонског стила уклопи са раније изведеном доградњом.</p> <p>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.</p> <p>Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима.</p> <p>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади.</p> <p>Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.</p>
<p>Уређење зелених и слободних површина парцеле</p>	<p>Процент зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.</p> <p>Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.</p> <p>Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.</p> <p>Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.</p> <p>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклонити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП “Зеленило”.</p> <p>Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:</p> <ul style="list-style-type: none"> - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано); - за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости; - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама. <p>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво.</p> <p>Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.</p> <p>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.</p> <p>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.</p>

	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.</p>
<p>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.</p> <p>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.</p> <p>Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза саобраћајних приступа су од 2,5 до 3,0м за породичне тј од 5,0м за вишепородичне и пословне објекте (може и више ако то налажу потребе и намена објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката а све у складу са условима управљача пута.</p> <p>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).</p> <p>Приступ до инфраструктурних објеката (ТС, МПС станица и сл.) обезбеђен је колским приступима, а парцеле истих су најчешће директно наслоњене на регулацију јавних саобраћајних површина.</p> <p>Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и Законима.</p> <p>Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.</p> <p>Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. За постојеће објекте могуће је дозволити један степеник. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.</p> <p>Парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза), а све у складу са важећим Законима и правилницима.</p> <p>Код објеката који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).</p> <p>Пратећи садржаји пута (перионице, сервиси...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих.</p>
<p>Паркирање на парцели</p>	<p>За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.), уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг</p>

	<p>места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини <u>за једну</u> функционалну јединицу уз партиципацију.</p> <p>За изградњу и доградњу јавних објеката паркирање је могуће обезбедити на јавним паркинзима.</p> <p>Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:</p> <ul style="list-style-type: none"> • становање 1ПМ/1 стамбена јединица • социјално становање 0.7ПМ/1 стамбена јединица • пословање 1ПМ/70м² нето површине • администрација 1ПМ/60м² нето површине • управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50м² нето површине • трговина 1ПМ/50м² продајног простора • ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места • хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) • спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца • предшколске установе 1ПМ/100м²БРГП (ван парцеле) • основне школе 1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених) • средње школе 1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених) • високе школе 1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.) • здравство 1ПМ/100м²БРГП • болнички објекти 1ПМ/4-6 болничких постеља • социјалне службе 1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50% запослених) • вишефункционални културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице 1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% потреба) • складишта и магацини 1пм/4 запослена • станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена • за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе). <p>Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфорт), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.</p> <p>Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.</p> <p>Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. Елементи саобраћајног приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. У складу са величином гараже (≤400≤м²) предвидети ширине и број коловозних трака за приступ гаражи, подужни нагиб рампе и слично а све у складу са важећом законском регулативом. Коловоз приступа (уколико није наткривен) извести као наклизажући. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим</p>
--	--

	<p>нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати. Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дечје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дечје установе, образовање, административне послове, културу и сл.</p> <p>Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.</p> <p>Уколико се за неки од постојећих објеката на месту равног крова подигне спрат а услови на парцели су такви да не дозољавају додатну изградњу паркинг места, потребе за паркирањем је могуће решити на јавним паркињима само за број надограђених јединица.</p>
<p>Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Општи услови :</p> <p>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.</p> <p>Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</p> <p>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.</p> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње</p> <p>Водоводна мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (ПЕХД полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључење извести према условима и уз сагласност надлежног ЈКП „Водовод и канализација,“ Панчево</p> <p>Канализациона мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>Препоручује се пластика ПВЦ као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.</p> <p>Прикључак извести директно на цев.</p> <p>Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и/или путем ретензија лоцираних на самој парцели.</p> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Прикључење извести према условима и уз сагласност надлежног ЈКП „Водовод и канализација,“ Панчево</p> <p>Електроенергетска инфраструктура</p> <p>Уколико је у делу подручја обухваћеног планом планирана изградња вишепородичних стамбених и пословних објеката као и измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, странка је дужна да обезбеди потребна</p>

	<p>средства о свом трошку. Неопходно је обезбедити : -коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу ће се извести кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима. - коридоре за нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима. Напајање будућих потрошача предвиђено је вазушно или кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.</p> <p>На основу планираног раста потрошње предвидети трафостанице 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором . Напајање трафостаница предвидети кабловски или ваздушно са најповљнијег места прикључења. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70кW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70кW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће нисконапонске мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергију, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта. За трансформаторке станице типа 2x630кVA потребан је простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. За трансформаторке станице типа 1x630кVA потребан је простор минималне површине 22m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.</p> <p>Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. 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 О 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у</p>
--	--

	<p>дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.</p> <p><u>Електронска инфраструктура</u></p> <p>Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.:</p> <p>Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.</p> <p>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.</p> <p>За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације.</p> <p>Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.</p> <p><u>КДС инфраструктура</u></p> <p>За квалитетан пријем и дистрибуцију радио, ТВ сигнала и интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.</p> <p>КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката, а у складу са важећим законским прописима.</p> <p>КДС мрежа ће се у потности градити подземно.</p> <p>КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места, КДС полагају у трасу ТТ каблова у цевима, или у ТТ канализацији.</p>
<p>Правила и услови за евакуацију отпада</p>	<p>Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.</p> <p>Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</p> <p>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, 5,0x2,50m, полупречника окретања од 11m, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5m, а за двосмерни 6m, са максималним дозвољеним успоном од 7%.</p> <p>Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15m, по равной подлози са максималним успоном до 3%.</p> <p>Ограђивање ових простора парпетном 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%.</p> <p>Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5m. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15m.</p> <p>Уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.</p>
<p>Ограђивање грађевинске</p>	<p>Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.</p>

<p>парцеле</p>	<p>Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.</p>
<p>Посебни услови</p>	<p>За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (ВАТ - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле. Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних/индустријских комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћајну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област.</p>

Б2.3. СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА У КОМПАКТНОМ БЛОКУ

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

<p><u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u> Ова зона обухвата грађевинке блокове бр.04 и 06. Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.</p>																	
<p>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Нису дозвољене делатности које које захтевају фреквенцију великих доставних возила, трговине изван продавница, намене које ставрају буку или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном и функционалном смислу.</p>																
<p>Услови за формирање грађевинске парцеле</p>																	
<p>Услови за величину парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле = 250м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м</p>																
<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p><u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин: Максимално дозвољена висина у зони изградње:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> <th colspan="2">Орјентациони број етажа</th> </tr> <tr> <th>венца</th> <th>слеме</th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6.0</td> <td>11,0</td> <td>П+Пк/Пс/М</td> <td>у дубини парцеле</td> </tr> <tr> <td>8,5</td> <td>12,5</td> <td>П+1+Пк/Пс/М</td> <td>на регулацији</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Напомена:</u> Број етажа важи само као орјентациони параметар! Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке. Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2.5 до 4м ниже) у односу на главни објекат, са одговарајућим висинама слемена и венца. тј.максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од уличног објекта. <u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u> Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката, као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије. Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу је мин. 0.0м.</p>	Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа		венца	слеме			6.0	11,0	П+Пк/Пс/М	у дубини парцеле	8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М	на регулацији
Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа															
венца	слеме																
6.0	11,0	П+Пк/Пс/М	у дубини парцеле														
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М	на регулацији														

	<p><u>положај према границама суседних/задњих парцела</u></p> <p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар).</p> <p>Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <p>0.00м - када на тим фасадама нема отвора 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија</p> <p>На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори, - за удаљења од 1.00- 4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6м, - за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија
<p>Највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално под објектима (Из) = 60% • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 70% • Минимално под зеленим површинама = 30%
<p>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p>"Заједничка/општа правила за све намене"</p>
<p>Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Општи услови :</p> <p>Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе, неопходно је обезбедити посебно место мерењеа потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре.</p> <p>Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</p> <p>Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње</p> <p>Водоводна мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (ПЕХД полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључење извести према условима и уз сагласност надлежног ЈКП „Водовод и канализација,, Панчево</p> <p>Канализациона мрежа:</p>

	<p>Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>Препоручује се пластика ПВЦ као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев.</p> <p>Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и/или путем ретензија лоцираних на самој парцели.</p> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Прикључење извести према условима и уз сагласност надлежног ЈКП „Водовод и канализација, Панчево</p>
--	--

Б2.4. СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА У ПОЛУОТВОРЕНОМ БЛОКУ

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

<p><u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u> Ова зона обухвата делове грађевинских блокова бр. 1, 5, 7 и,8. Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верских комплекса, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.</p>																						
<p>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</p>	<p>Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Нису дозвољене делатности које које захтевају фреквенцију великих доставних возила, трговине изван продавница, намене које ставрају буку или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном и функционалном смислу,</p>																					
<p>Услови за формирање грађевинске парцеле</p>																						
<p>Услови за величину парцеле</p>	<p>Најмања површина грађевинске парцеле = 250м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м Напомена: Изузетно уколико је ширина или површина постојеће грађевинске парцеле мања и не постоје могућности за њено повећање могућа је градња нових објеката уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, противпожарни услови итд.).</p>																					
<p>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</p>	<p><u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин: Максимално дозвољена висина у зони изградње:</p> <table border="1" data-bbox="523 1265 1465 1570"> <thead> <tr> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> <th rowspan="2">Орјентациони број етажа</th> <th rowspan="2"></th> </tr> <tr> <th>венца</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6.0</td> <td>11,0</td> <td>П+Пк/Пс/М</td> <td rowspan="2">у дубини парцеле</td> </tr> <tr> <td>8,5</td> <td>12,5</td> <td>П+1+Пк/Пс/М</td> </tr> <tr> <td>11.5</td> <td>15.5</td> <td>П+2+Пк/Пс/М</td> <td>на регулацији</td> </tr> <tr> <td>14.5</td> <td>18.5</td> <td>П+3+Пк/Пс/м</td> <td>на регулацији дела блока бр.1 ул. М.Обреновића</td> </tr> </tbody> </table> <p><u>Напомена:</u> Број етажа важи само као орјентациони параметар! Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке. Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворишни краци могу бити максимално спрат ниже (од око 2.5 до 4м ниже) у односу на главни објекат, са одговарајућим висинама слемена и венца. тј.максимална дозвољена висина дворишног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од уличног објекта.</p>	Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа		венца	слеме	6.0	11,0	П+Пк/Пс/М	у дубини парцеле	8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М	11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М	на регулацији	14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/м	на регулацији дела блока бр.1 ул. М.Обреновића
Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа																				
венца	слеме																					
6.0	11,0	П+Пк/Пс/М	у дубини парцеле																			
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М																				
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М	на регулацији																			
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/м	на регулацији дела блока бр.1 ул. М.Обреновића																			

	<p><u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u></p> <p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката, као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.</p> <p>Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу, је мин. 0.0м, осим у делу блока бр.1 у ул. Стеријиној где је грађевинска линија на мин. растојању од 5м у односу на регулациону линију.</p> <p><u>положај према границама суседних/задњих парцела</u></p> <p>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.</p> <p>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада (ужи центар / шири центар).</p> <p>Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> 0.00м - када на тим фасадама нема отвора 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија <p>На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:</p> <ul style="list-style-type: none"> - за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори, - за удаљења од 1.00- 4.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6м, - за удаљења од мин. 4.00м могући су отвори стамбених/радних просторија <p>Напомена: Код грађевинских блокова у чијем се средишту налазе вишепородични објекти или други објекти, на унутарблоковској регулационој линији дозвољена је изградња објеката уз услов да је растојање од најближег вишепородичног или другог објеката који се налази на унутарблоковској површини минимално = 1/3 вишег објекта а отварање прозорских отвора уз услов да је растојање од најближег вишепородичног или другог објеката који се налази на унутарблоковској површини минимално = 1/2 вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Односно у овим блоковима уколико парцела има излаз на унутарблоковску површину ову границу третирати као и предњу страну парцеле, тј. на овој је граници могуће отворати отворе уз остварење минималних потребних ограничења/растојања од границе парцеле.</p>
<p>Највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално под објектима (Из) = 60% • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 70% • Минимално под зеленим површинама = 30%
<p>Услови за пешачке и колске приступе парцелама</p>	<p><i>"Заједничка/општа правила за све намене"</i></p>
<p>Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу</p>	<p>Општи услови :</p> <p>Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе, неопходно је обезбедити посебно место мерењеа потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре.</p> <p>Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у</p>

	<p>складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.</p> <p>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.</p> <p>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.</p> <p>Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње</p> <p>Водоводна мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p> <p>Препоручује се пластика (ПЕХД полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључење извести према условима и уз сагласност надлежног ЈКП „Водовод и канализација,, Панчево</p> <p>Канализациона мрежа:</p> <p>Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.</p> <p>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.</p> <p>Препоручује се пластика ПВЦ као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев.</p> <p>Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.</p> <p>У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и/или путем ретензија лоцираних на самој парцели.</p> <p>У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.</p> <p>Прикључење извести према условима и уз сагласност надлежног ЈКП „Водовод и канализација,, Панчево</p>
--	--

Б2.5. СТАНОВАЊЕ СА КОМПТИБИЛНИМ НАМЕНАМА У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ

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

врста и намена објеката у зони									
<p>Ова зона обухвата делове грађевинских блокова бр. 1, 2, 3 5, 8 и 9.</p> <p>У оквиру ове зоне могуће је градити објекте вишепородичног становања, као и компатибилне намене пословања, администрације, јвне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива (образовање, спорт и рекреација, здравство, култура и сл.).</p> <p>Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).</p> <p>Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене.</p>									
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката									
<p>Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.</p> <p>Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.</p> <p>Дозвољена је изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта.</p> <p>Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика.</p> <p>Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); складишта и магацини разних материјала и/или отпада и сл.</p> <p>Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>									
типологија објекта									
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.									
услови за формирање грађевинске парцеле									
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м ² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 15,0м								
регулација и нивелација са елементима за обележавање									
<p><u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u></p> <p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.</p> <p>Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима.</p> <p>Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте мин.0.0м.</p> <p><u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u></p> <p>Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:</p>									
<table border="1"> <tr> <td colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</td> <td rowspan="2">Орјентациони број етажа</td> </tr> <tr> <td>венац</td> <td>слеме</td> </tr> <tr> <td>14,5</td> <td>18,5</td> <td>П+3+Пк/Пс/М</td> </tr> </table>		Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа	венац	слеме	14,5	18,5	П+3+Пк/Пс/М
Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа							
венац	слеме								
14,5	18,5	П+3+Пк/Пс/М							
Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!									

<p>Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. спратност макс.П+3+Пот (Пот-поткровље) или П+3+Пс (Пс-повучен спрат) или П+3+М (М-мансарда) <i>Напомена:</i> Постојећи објекти веће спратности заржавају постојећу спратност и висину, изузев графичким прилогом Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина дефинисаних објеката где се дозвољава укривљавање са формирањем корисне етаже поткровља или повученог спрата.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>положај према границама суседних парцела</u> За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. За све слободностојеће објекте је дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта. Изузетно за објекте у низу (више спојених јединица или ламела јединственог габарита у оквиру отвореног блока), на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отварање отвора. Растојање објеката од бочних граница парцеле за објекте у низу у случају повученог спрата је регулисано на следећи начин: • 0.00м - када на тим фасадама нема отвора • 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м • 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија 	
параметри за ниво грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости Из	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално под објектима =100% на нивоу парцеле
правила и услови за друге објекте на парцели	
Удаљење објеката објеката основне намене међу собом дефинисано је графичким прилогом Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.	
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Уређење зелених и слободних површина парцеле	"Заједничка/општа правила за све намене"
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	"Заједничка/општа правила за све намене"
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	"Заједничка/општа правила за све намене"

Б2.6. ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

врста и намена објеката у зони	
<p>Пословање са компатибилним наменама су локације у оквиру блокова бр. 1, 2 и 8. Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности. Фирме мањег и средњег капацитета које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране у деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству. Дозвољене/компатибилне намене пословању су намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватни сектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта и сл. У оквиру постојеће пословне зоне не постоји компатибилност са стамбеном наменом односно пренамена пословног у стамбени простор. За све пословне намене као компатибилне намене у оквиру других зона примењују се правила за припадајућу зону.</p>	
Могућности и мoграничења начина коришћења простора и објеката	<p>На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.</p>
типологија објекта	
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле = 200м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м Напомена: За потребе дефинисања и регулисања земљишта за редовну употребу могућа је и мања површина парцеле.</p>
регулација и нивелација са елементинтима за обележавање	
<p>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије. Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима. Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте мин.0.0м. • <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u> спратност Постојећи објекти задржавају постојећу спратност и висину. Уколико се постојећи објекти замењују новим максимална висина објеката у оквиру пословне зоне дефинисана је графичким прилогом регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:</p>	

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа	
венац	слеме		
3.0	5.0	П	грађ. блок бр. 2
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М	грађ. блок бр. 1
8.5	12.5	П+1+Пс	грађ. блок бр. 8

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

Напомена: У оквиру блока бр. 8 надградња постојећег објекта могућа је само као етажа повученог спрата у максималним нумеричким вредностима дефинисаних планом.

- положај према границама суседних парцела

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.
 За све слободностojeће објекте је дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта.

параметри за ниво грађевинске парцеле

највећи дозвољен индекс заузетости Из	• Максимално под објектима = 100% на нивоу парцеле
---------------------------------------	---

правила и услови за друге објекте на парцели

Удаљење објеката објеката основне намене међу собом дефинисано је графичким прилогом Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

Уређење зелених и слободних површина парцеле	"Заједничка/општа правила за све намене"
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	"Заједничка/општа правила за све намене"
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	"Заједничка/општа правила за све намене"

Б2.7. ЗОНА ИНДУСТРИЈСКОГ КОМПЛЕКСА

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

врста и намена објеката у зони	
<p>У оквиру ове зоне у оквиру грађевинског блока бр. 1 могуће је градити пословне и процесне-производне објекте и друге енергетске објекте за производњу са припадајућим пратећим садржајима и секцијама. Такође су дозвољене и компатибилне намене као објекти за складиштење, комуналне делатности, администрацију, односно намене компатибилних зона уз задовољавање услова заштите животне средине да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).</p> <p>У оквиру ове зоне могуће је градити објекте компатибилне намене, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива.</p> <p>Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).</p> <p>У оквиру ове зоне није дозвољено становање.</p>	
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	<p>На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на суседним парцелама. Забрањена је изградња објеката чија је намена становање као и свих објеката за које се захтева или може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину, односно мере које треба спровести ради спречавања негативног утицаја на животну средину. Забрањена је изградња пројеката који не испуњавају захтеве квалитета за производе, процесе и услуге, односно који примењују домаћу или увезену технологију или процес, односно производе и стављају у промет производе који не испуњавају захтеве у вези са заштитом животне средине или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извозника.</p>
типологија објекта	
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у низу, у прекинутом низу или атријумски.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	Величина и ширина парцеле на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.
регулација и нивелација са елементима за обележавање	
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
<p>Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.</p> <p>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.</p> <p>Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.</p> <p>Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима.</p> <p>Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте мин.0.0м.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)</u> <p>Сви технолошки објекти треба да имају спратност у зависности од намене, односно технолошког процеса и захтева уградне опреме.</p> <p>Висина пословно производних објекта зависи од врсте и технологије постројења и утврђује се у складу са технолошким захтевима и окружењем.</p> <p>Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна одговарајућа висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада.</p> <p>Сви објекти висине преко 100м сматрају се препрекама, те се као такви и морају обележити као препрека за цивилни ваздушни саобраћај. Уколико су објекти виши од 30м потребно је</p>	

прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), прибављаће се посебни услови и сагласности од надлежних институција.

Дозвољена спратност у овој зони за пословно-административне делове комплекса дефинисана је у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

- положај према границама суседних парцела

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

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

На унутарблоковској регулационој линији дозвољени су прозорски отвори уз услов да је растојање од најближег вишепородичног или другог објекта који се налази на унутарблоковској површини минимално = 1/2 вишег објекта али не мање од 4,00м.

параметри за ниво грађевинске парцеле

највећи дозвољен индекс заузетости Из	<ul style="list-style-type: none"> • Максимално под објектима =60% на нивоу парцеле/комплекса • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 100% <p><i>Напомена:</i> Комплекс је изграђен по раније важећим прописима и мин. под зеленим површинама је 0%</p>
--	---

правила и услови за друге објекте на парцели

Удаљење објеката објеката основне намене међу собом дефинисано је графичким прилогом Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.

услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру

Уређење зелених и слободних површина парцеле	"Заједничка/општа правила за све намене"
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	"Заједничка/општа правила за све намене"
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	"Заједничка/општа правила за све намене"

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Ступањем на снагу овог Плана, сви планови урађени за ово подручје, у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

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

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и/или који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ 32/2019) 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 заштиту животне средине.

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

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

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

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

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

Скупштина града
Панчева

Председник
Скупштине града:

број :
.....

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ТЕСЛА ПАНЧЕВО

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ТЕСЛА ПАНЧЕВО