



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 19. ГОДИНА IX

ПАНЧЕВО, 29 Јун 2018. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 11.336,71

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон и 101/16-др.закон), 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 и 145/14), Генералног урбанистичког плана Панчева (“Сл.лист града Панчева” бр. 23/12), Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 5/16 и 2/17) и члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15– пречишћен текст и 12/16), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 29.06. 2018. године донела је:

ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 1 – ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

Члан 1.

Доносе се измене и допуне Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево (у даљем тексту:Измене и допуне плана).

Члан 2.

Измене и допуне плана се односе на измене и допуне правила уређења и правила грађења.

Члан 3.

Обухват плана износи око 689 ха 38 а 45 m².

Члан 4.

Саставни део ове Одлуке су Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево, израђене од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Панчево.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
БРОЈ II-04-06-3/2018-7
Панчево 29.06.2018.

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Тигран Киш



ЈП "УРБАНИЗАМ" ПАНЧЕВО

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА- 1
ШИРИ ЦЕНТАР
(круг обилазнице)
у насељеном месту Панчево**

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

Тигран Киш

Број: II-04-06-3/2018-7

Дана: 29.06.2018.год.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ" ПАНЧЕВО

Одговорни урбаниста:

в.д. Директора:

Ђурица Доловачки, дипл. пр. планер
број лиценце: 201 0660 04

Ђурица Доловачки, дипл. просторни планер

Панчево, јун 2018.године

САДРЖАЈ ЕЛАБОРАТА**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

У В О Д	8
----------------	---

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	9
---------------------------	---

А1 ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА	9
--	---

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	12
---------------------------	----

Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена	12
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина	12
Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама	13
Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља	14
Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте	14
Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	14
Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена	25
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене	26
Б1.2.3.1. Правила за јавне намене	27
Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене	28
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	30
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине	30
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине	36
Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура	38
Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура	41
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура	48
Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености грађевинског земљишта за издавање дозвола	66
Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности	66
Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина	66
Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа	66
Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови	70
Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа	72
Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи	72
Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње	73
Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандардприступачности	74

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	75
---------------------------	----

Појмовник	75
Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене	77
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене	77
Б2.1.1.1. Верски објекти	77
Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом	78
Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене	79
Б2.3. Становање са компатибилним наменама	93
Б2.4. Пословањеса компатибилним наменама	96
Б2.5. Мултифункционални простор са компатибилним наменама	99
Б2.6. Спортско-рекреативне и зелене површине са компатибилним наменама	101

Б2.6.1.	Спортско-пословна намена	103
Б2.7.	Зелене површине - Парк Народна Башта	110
Б2.8.	Површине и објекти уз речну обалу	114

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	117
--	-----

Б3.1.	Зоне и локације за даљу разраду	117
Б3.2.	Остали елементи значајни за спровођење плана	119

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 1
ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)
у насељеном месту Панчево**

На основу 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 и 145/14), чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи ("Службени гласник РС" број 129/07, 83/14-др.закон 101/16-др.закон), члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст и 12/16) и Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева", број 5/16 и 2/17), Скупштина града Панчева на седници одржаној 29.06.2018. године, донела је

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 1
ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)
у насељеном месту Панчево****ТЕКСТУАЛНИ ДЕО****УВОД**

Изради Измена и допуна приступило се на основу Одлуке о Изменама и допунама плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 5/16 и 2/17), Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 64/15) Закон о остановању и одржавању зграда. Закон је објављен у „Службеном гласнику РС“ бр. 104/2016 од 23.12.2016. године, а ступио је на снагу 31.12. 2016.године.

На основу Чл.46 Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 И 145/14), чл. 48. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 64/15) и Чл.2 Одлуке о Изменама и допунама плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр.5/16 и 2/17) (у даљем тексту: одлука), приступа се изменама и допунама планског документа.

Ове Измене и допуне, представља измене и допуне плана у деловима који су дефинисани чланом 2. Одлуке и односе се на могућност:

1. повећања висине венца на 14,5м и висине слемена на 18,5м уз дефинисање мах. спратности у блоковима број 128, 141, 142, 143, 150 и 151, уз услов да укупна висина објекта (висина слемена) не може бити већа од ширине саме улице;

2. да се у делу блока број 121 и блоку 066 дефинишу параметри који се односе на формирање секундарног градског центра, ради рационалнијег коришћења расположивих градских простора која се непосредно ослањају на обалу Тамиша и стварања могућности за непосредни контакт са реком и изласка градских садржаја на реку
3. дефинисања услова и параметара за изградњу хотела
4. редефинисања урбанистичких параметра у блоку број 134 у ком се налази објекат „Црвени магацин“ који је споменик културе, а у складу са условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.
5. преиспитивања намене и урбанистичких параметра за блок 089.
6. План допунити правилима уређења и правилима грађења за радове на постојећим објектима (доградња, реконструкција, адаптација и др)
7. измене правила уређења и грађења које се односе на објекте и просторе јавне намене, као и могућност промене из јавног у остало земљиште;
8. измене правила уређења и грађења које се односе на највећи дозвољени индекс заузетости - Из (максимално под објектима и под зеленим површинама);
9. промена намене блока 35 у делу који се односи на спортско рекреативну зону и један део блока који је намењен за даљу разраду ПДР-ом, у становање са компатибилним наменама.

На основу поменуте Одлуке, израда је поверена ЈП „Урбанизму“ Панчево.

Плански основ за израду Измена и допуна плана је ПГР Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево ("Службени лист општине Панчево" број 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка и 24/13-исправка и 20/14) и Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12).

Просторно - планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

А - ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

Простор који је предмет овог плана, својим обухватом, садржајима, наменом, културно-историјским и градитељским наслеђем представља значајно подручје града Панчева. Овде се налази историјско језгро као његов главни градски центар, најзначајнији објекти културе, управе, администрације, образовања, здравства, саобраћаја, најатрактивније јавне површине.

Обухват плана износи око 689ха 38а 45м².

Већи део предметног простора, претходних деценија је парцијално разрађиван регулационим и детаљним урбанистичким плановима, плановима детаљне регулације, урбанистичким пројектима – који у већој или мањој мери нису спроведени. Како се ради о подручју града који представља у највећој мери већ формиране/завршене урбанистичке целине, сва постојећа планска документација је разматрана, узета су у обзир планирана решења, ситуација на терену, садашње потребе и могућности и у овај план уграђено оно што је оправдано завршити у складу са започетим решењима, док је оно што је у међувремену превазиђено или је даље спровођење онемогућено (променом законске регулативе, власничких односа, затеченим грађевинским фондом на терену, и сл.) кориговано и прилагођено актуелној ситуацији или је остало одбачено.

Израдом овог плана (осим кроз ГУП), обухваћени простор се први пут целовито сагледава и обрађује, дефинише се развој његових подцелина кроз сопствене специфичности али и у међусобном утицају/корелацији.

Такође, утврдиће се намена земљишта, правила уређења и грађења, правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и осталу инфраструктуру.

Основни циљеви израде овог плана су:

- дефинисање јавног интереса (јавног земљишта),
- евидентирање градског грађевинског земљишта и његово рационалније коришћење,
- стварање услова за побољшање нивоа инфраструктурне опремљености,
- провера постојећих капацитета изградње,
- активирање простора који се не користе својим пуним капацитетом и увођење нових савремених/атрактивних садржаја,
- решавање проблема стационарног саобраћаја,
- побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите,
- дефинисање правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати израдом планова детаљне регулације и/или урбанистичких пројеката.

A1	ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА КОНЦЕПТА ПЛАНА
-----------	---

- **Граница плана и обухват грађевинског подручја**

Одлуком о изради Плана генералне регулације у складу са Законом о планирању и изградњи на целом грађевинском подручју насељеног места Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр. 25/09) предвиђена је просторна подела подручја обухваћеног ГУП-ом на једанаест просторних целина за које ће се израђивати планови генералне регулације.

Према наведеној одлуци, ПГР бр.1, тј. Целина 1 - шири центаркруг обилазнице), просторно је дефинисан са северне стране пругом Београд-Вршац, са североисточне и југозападне стране обилазницом (саобраћајницом) око Панчева све до реке Тамиш. Са западне стране граница прати леву страну реке Тамиш, а северозападном страном (обухвата) иде регулационом линијом ул. Моше Пијаде, до ул. Димитрија Туцовића, затим прати ул. Димитрија Туцовића до пруге Београд-Панчево, односно до пресека са Јабучким путем.

Овај план се односи на наведени простор уз изузимање површина које су обрађене посебним плановима:

- План детаљне регулације насеља "Тесла", Панчево ("Службени лист Града Панчева" бр.12/11 и 24/14),
- План детаљне регулације "Градски стадион" у Панчеву ("Службени лист Града Панчева" бр.31/11, 65/12-исправка и 21/14),
- План детаљне регулације подручја "Мали Рит" у Панчеву ("Службени лист Града Панчева" бр.15/12 и 31/12-исправка),

Целина 1- ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) К.О.Панчево

ПГР број 1 која обухвата шири центар града Панчева, просторно је дефинисана са северне стране пругом Београд- Панчево (катастарска парцела бр.8106/18), сече са североисточне и југозападне стране обилазницом – саобраћајницом Стевана Шупљикца (катастарска парцела бр.8015/1),2337/2, 2333/2, 4790/2, 4786, тангира улицу Милоша Обреновића (катастарска парцела бр.8057), сече пругу Београд- Панчево (катастарска парцела бр.8106/18) и даље наставља југоисточном границом катастарске парцеле бр.8106/18 и 8106/19, сече катастарске парцеле бр. 6812/1, 6812/5, сече катастарске парцеле бр. 6816/2, 6815/2, 6816/2, даље иде границом катастарске парцеле бр. 6816/2, 6812/5, сече катастарске парцеле бр. 6816/2, 6815/2, 6816/2, даље иде границом катастарске парцеле бр. 6816/2, сече катастарску парцелу бр. 6816/2, 6818/2, иде границом катастарских парцела бр. 6978/2, 6979/2, 6980/2, 8082/8, сече катастарске парцеле бр.6974/3, 6969/3, 6950/11, иде границом катастарских парцела бр. 6969/5, 6971/3, сече катастарску парцелу бр. 6950/11, иде границом катастарске парцеле бр. 6950/6- пут Панчево-Београд-Е-94, 6950/14 до леве обале реке Тамиш (катастарска парцела бр.-).Са западне стране граница прати леву обалу реке Тамиш, а северозападом страном обухвата иде левом регулационом линијом ул. Моше Пијаде (катастарске парцела бр. 8025), до улице Димитрија Туцовића, затим прати леву страну улице Димитрија Туцовића (катастарска парцела бр. 8023/1) до пруге од Панчево-Београд (катастарска парцела бр. 8106/18), односно до пресека са Јабучким путем (катастарска парцела бр. 8002).

Напомена: Катастарски планови су непотпуни, наиме недостају бројеви катастарских парцела за поједине улице, апосебан проблем је што није извршена парцелација обилазнице, односно пута Е94 Панчево – Београд.

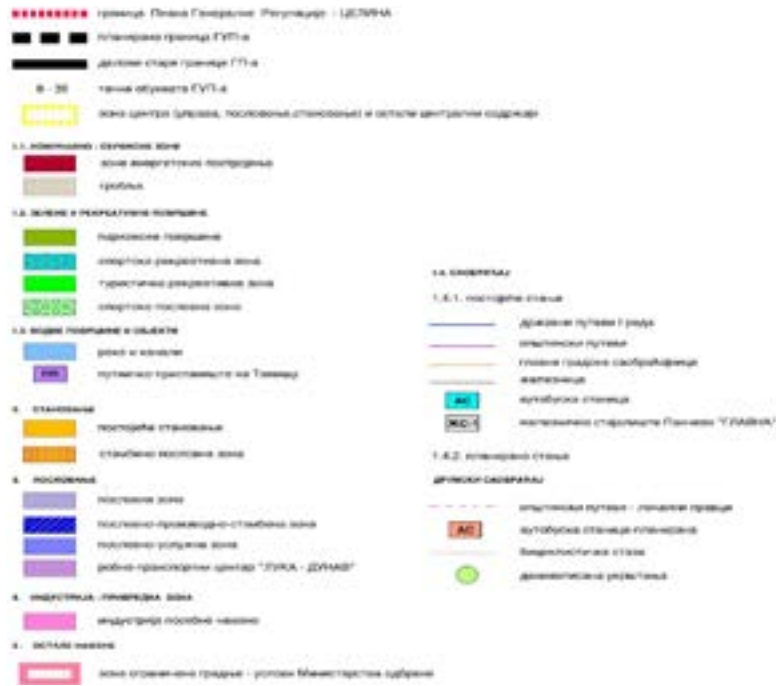
Површина обухвата ПГР – Целина 1: Шири центар (круг обилазнице), износи око 689ха38ари 45м².

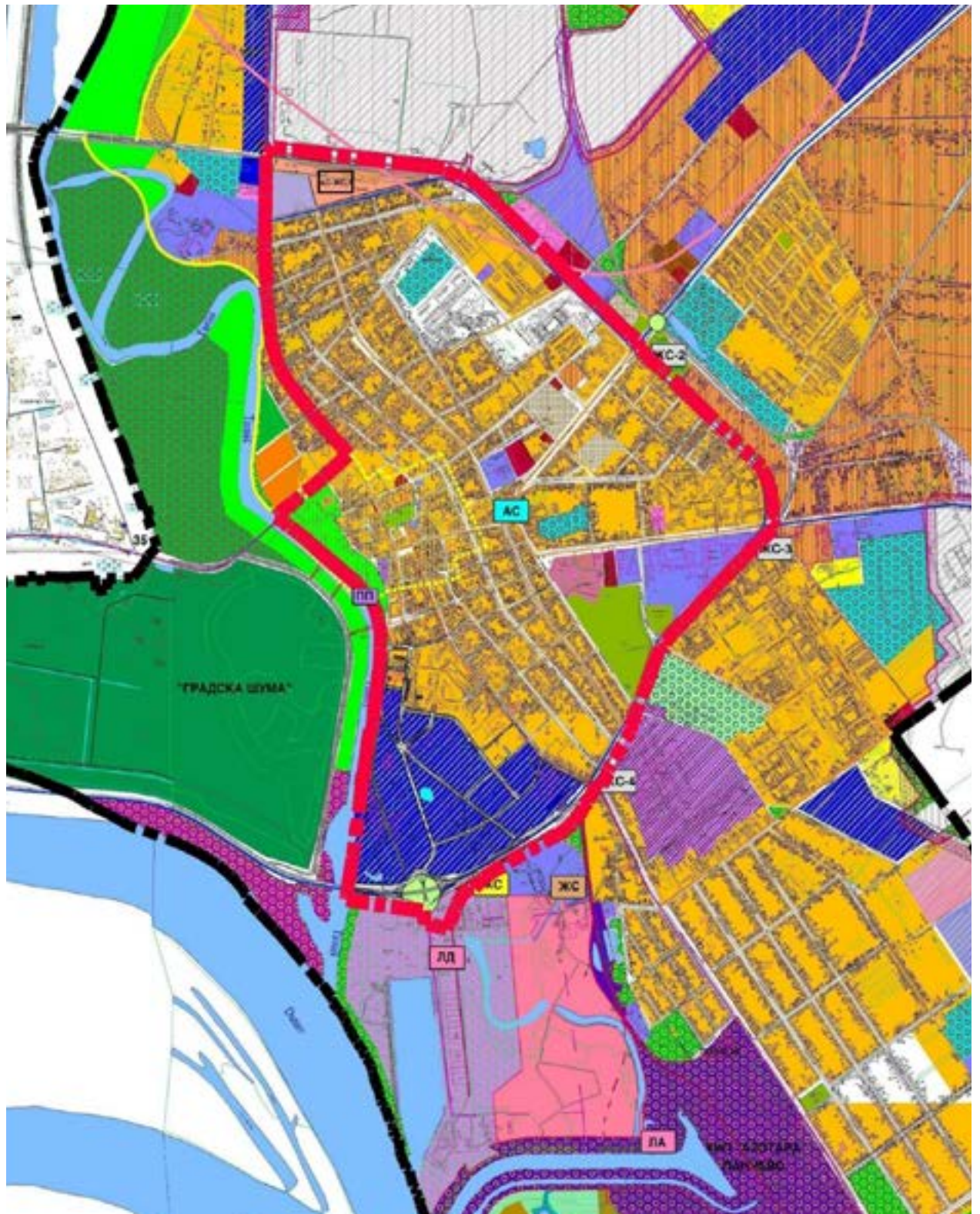
- **Обавезе, услови и смернице из планске документације вишег реда и других развојних планова**

Извод из Генералног урбанистичког плана Панчева ("Службени лист општине Панчево" број 23/12):

Граница плана и граница планираног грађевинског подручја са претежном планираном наменом простора:

Легенда:





Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена

Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је, концептом разраде кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.

Простор који је предмет овог плана представља Целину 1 – Шири центар и обухвата велики део града који, у највећој мери, чине већ формиране урбанистичке целине.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница Генералног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе генералног плана.

Урађена је анализа постојећег стања и на основу оба наведена параметра процењено је на који начин могу задржати одређене започете концепције и правци развоја у погледу намене простора, саобраћаја и комуналне инфраструктуре.

План се са једне стране заснива на настављању започете урбанизације на основу претходно урађених планова а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама и тенденцијама и новим законским решењима.

У овом простору тренутно је **становање**, најзаступљенија намена, разне делатности из области **пословања, централне функције (управа, администрација) и јавни садржаји, образовање, култура, здравство, пословање, спорт**, итд.

Заступљене су различите типологије становања: породично, вишепородично, у компактним, отвореним и разграђеним блоковима.

Развој **јавних служби** одржава континуитет у односу на постојеће стање и подразумева усклађивање са новим стандардима и нормативима појединих делатности.

Објекти и простори културно-историјског наслеђа су од посебног значаја и њихов развој ће се одвијати на основу услова надлежног завода за заштиту споменика културе.

Јавне површне (тргови, паркови, блоковске површине и сл.) имају посебну социо-културну вредност у сваком урбаном простору.

Постојеће парковске и спортско-рекреативне површине се задржавају, а циљ у наредном периоду је да се постојеће слободне-неизграђене површине унутар отворених, разграђених и компактних блокова, обогате садним материјалом, како би се побољшала микроклиматска ситуација у појединим целинама, али и укупно у граду.

Основна улична мрежа се задржава.

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

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана ГУП-ом и, у највећој мери, намена и регулација разрађена претходним плановима урађеним за овај простор. Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, углавном задржавају.

Критеријуми су били претходна планска документација, степен завршености формирања простора као урбане целине, започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улице, услови осунчања и проветравања блокова, величина блокова, величина парцела и сл. Циљ оваког става је очување вредности квалитета урбаног живота које су до сада достигнуте у појединим типовима становања у одређеним градским целинама.

Урбану матрицу највећим делом чине компактни блокови у старијим деловима града и отворени блокови у насељима изграђеним после Другог светског рата. У послератном периоду, у складу са идејама тог времена, започета је и разградња компактних блокова породичног становања у жељи да их се претвори у блокове отвореног типа. Тако су у унутрашњости тих блокова, на простору који су пре тога заузеле баште, изграђени стамбени вишепородични објекти или објекти јавног сектора (вртићи, школе, здравствене установе, месне заједнице и сл.). Пошто трансформација није изведена до краја, ови блокови су остали полуразграђени са лоше решеним прилазима, углавном неуређеним унутарблоковским површинама, нерешеним паркирањем и неквалитетним контактом породичног и вишепородичног становања (међусобно нарушавање приватности, лоша осунчаност и проветреност, бука, итд.).

Посебну проблематику чине блокови породичног становања са парцелама велике дубине (50-80 и више метара) које су раније биле намењене пољопривредним домаћинствима са становањем у уличном делу парцеле и баштом у делу парцеле ка унутрашњости блока. Током претходних деценија изграђени су објекти и у дубини парцела/блокова тако да је нарушена урбана матрица као и услови становања и рада јер, због измешаних зона и градње по целој дубини блока, нема доброг осунчања, проветравања, зоне зеленила итд.

Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

Простор обухваћен планом чине градска насеља формирана протеклих деценија, са више или мање хетерогеном структуром и наменом, просторним одликама, затеченим нивоом уређења и

изградње. Циљ даљег развоја читавог простора је успостављање равнотеже у развоју и квалитету живота и хармоничан однос унутар и између градских целина.

Добро функционисање свих садржаја омогућиће се побољшањем постојеће и реализацијом планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже.

Просторно и функционално, можемо рећи да разликујемо две основне зоне:

□ **зону центар (у оквиру које се налази зона строгог центра (ова подела се односи искључиво на дозвољени индекс заузетости односно на акпроксимативни проценат зеленила и објектата на парцели)**

□ **зону ширег центра**

а формиране су приближно на основу линије којом иде граница заштићене целине старог градског језгра.

○ **Зона центар** (са подзоном - зона строгог центра)

Урбанистичку целину Центар чине блокови који представљају административно, културно-историјско, пословно, образовно и урбано језгро града. Овде су сконцентрисане најважније градске институције свих области, а ту је и река Тамишкоја треба да постане средиште градског културног и рекреативног живота.

Граница се креће улицом Моше Пијаде – Београдском, затим улицом Светог Саве, Браће Јовановић, Ружином, даље улицом Ослобођења, Милоша Требињца, Филипа Вишњића, Таковском и Георги Димитрова, док својом западном страном излази на Тамиш.

У оквиру зоне центра налази се **зона строгог центра** – овој зони припадају блокови: блок 062, блок 068, блок 069, блок 070, блок 071, блок 077, блок 083, блок 117, блок 125, блок 124, блок 123, блок 127, блок 122, блок 079 и блок 074.

Само градско језгро представља најстарији део града. Ту се налази градска управа, културне и образовне установе, пословни и комерцијални садржаји, тргови и градски парк, највећи број значајних културно-историјских објеката који су под различитим степеном заштите, итд.

Претежна намена је становање са компатибилним наменама: пословање, образовање, култура, здравство и сл.

Подручје уз обалу Тамиша, природно се надовезује на старо градско језгро и са њим чини потенцијално тежиште градског културног, туристичког и рекреативног живота.

Сада се то подручје веома мало користи али има много простора за његов развој и коришћење током целе године. Треба га употпунити спортско-рекреативним, културно-забавним, образовним и у одређеној мери угоститељским садржајима. Потребно је такође, обогатити га зеленилом и водити рачуна да, осим уобичајених, спортско-рекреативни садржаји задовоље и потребе посебних категорија посетилаца: деце, омладине, старих, особа са инвалидитетом.

Објекат силоса својом наменом и волуменом није одговарајући садржај ове зоне и, иако за сада не постоји могућност његовог измештања или промене намене, то треба да остане смерница на коју треба обратити посебну пажњу у изради наредних-будућих планова.

У зони ужег центра налази се и главна градска аутобуска станица чије је измештање планирано ГУП-ом. Измештање аутобуске станице ће бити у складу са Планом вишег реда.

Положај аутобуске станице на постојећој локацији неповољан је због великог промета аутобуса у центру града, који је већ оптерећен саобраћајем, отежан је њихов приступ станици и перонима и повећана је загађеност издувним гасовима.

○ **Зона ширег центра**

Овај део града чини неколико већ формираних урбаних целина. Становање је далеко најзаступљенија намена а од компатибилних садржаја ту су разни облици пословања, централни садржаји и комуналне делатности.

Становање је различитог типа. Највише је компактних блокова, затим има неколико блокова изграђених по претходним плановима у којима је максимална спратност до П+1+Пк (тада дефинисано као индивидуално-породично становање) и који се задржавају у тој висинској регулацији, како се не би угрозио до сада постигнут квалитет урбаног окружења. Заступљени су и отворени блокови са више породичним објектима спратности П+4 до П+12 и три разграђена блока. Проблематична су два у чијој је унутар блоковској површини породично становање са малим приземним објектима који су у лошем стању, без одговарајућих удаљења, приступа и нерешеним паркирањем. Ови објекти су изграђени као привремени, али постоје до данас. Власници/корисници су их у међувремену дограђивали тако да су урбанистички параметри још више нарушени. Због тога је планирана спортско-рекреативна намена за ове просторе а до привођења планираној намени задржавају се постојећи објекти и намена.

У овој зони се налази главна градска железничка станица, простор за измештање главне аутобуске станице (на којем је сада ОТЦ).

Здравствено-болнички комплекс је један од највећих у Војводини и здравствену заштиту ту остварује становништво из Панчева и региона. Простор је највећим делом већ формиран али постоје потребе реконструкције, доградње, изградње и сл., а ради одржавања постојећих објеката и функције и побољшања и проширења делатности у складу са савременим токовима у медицини

и потребама пацијената и стручног особља. Даља разрада овог комплекса ће се дефинисати кроз израду урбанистичких пројеката.

Народна Башта је посебна и специфична подцелина у оквиру читавог града. Представља највећу зелену-парковску површину и претходних година је значајно обновљена и употпуњена новим садржајима. Осим што је највреднија зелена оаза града, Народна Башта је и заштићено природно добро, тако да из оба разлога треба сачувати њену садашњу намену и убудуће само радити на њеном очувању, одржавању и унапређењу понуде садржаја – уз велику опрезност да се не наруши капацитет зеленила.

Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља

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

T1-Табела биланса површина грађевинског земљишта

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	214 20 92	31.07%
1	Саобраћајнице	118 47 95	17.19%
2	Јавне функције и службе - управа и администрација	9 69 84	1.41%
3	здравство	7 16 98	1.04%
4	образовање	11 23 53	1.63%
5	мултифункционална зона -образовање+ смештајни капацитети за потребе образовања	0 98 55	0.14%
6	социјалне службе	2 09 24	0.30%
7	култура	1 27 24	0.18%
8	спорт и рекреација	12 64 12	1.83%
9	зоне јавног зеленила	19 90 30	2.89%
10	комуналне зоне и објекти	12 09 80	1.75%
11	блоковске јавне површине	18 45 54	2.68%
12	канални	0 17 83	0.03%
II	Остала намена	475 06 50	68.91%
	Укупна површина грађевинског земљишта	689 38 45	99.98%

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте

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

Земљиште обухваћено овим планом генералне регулације има статус градског грађевинског земљишта и налази се у јавној и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру обухвата овог Плана чине:

- Саобраћајнице (постојеће и планиране);
- Управа, администрација, пословање и јавно- комуналне делатности;
- Здравствене установе;
- Образовне установе;
- Социјалне службе;
- Културни садржаји;
- Спорт и рекреација;
- Јавно зеленило;
- Комуналне зоне и објекти;
- Јавне блоковске површине;
- Водне површине – канали.

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табелама 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:

- 1 до 142 – саобраћајнице;
- ЈФ1 до ЈФ28 – Управа, администрација, пословање и јавно- комуналне делатности;
- 31 до 310 – здравствене установе;
- О1 до О26 – образовне установе;
- О27- мултифункционална зона – образовање + смештајни капацитети за потребе образовања
- С1 до С3 – социјалне службе;
- К1 до К8 – културни садржаји;
- СР1 до СР6 – спорт и рекреација;
- ЈЗ1 до ЈЗ10 – јавно зеленило;
- КЗ1 до КЗ10 – комуналне зоне и објекти;
- Б1 до Б24 – јавне блоковске површине;
- В1 и В2 – канали.

Саобраћајнице			
Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
1	Железничка пруга	8106/19, 8106/13, 8106/2, 8117, 8118, 8119, 8121, 8122, 8124, 8125, 8126	11 13 97
1'	Железничка пруга	8106/19, 8176/1, 8176/2, 8176/3	2 97 07
2	ул. Светозара Шемића	8019, 8106/19, 728, 729, 730, 731, 733, 735, 736, 738, 739, 727/1, 727/2	3 32 23
3	ул. Книћанинова	8018, 8017/1, 8017/2, 8017/3	3 86 02
4	ул. Танаска Рајића	1247	0 11 06
4'	ул. Танаска Рајића	1020	0 56 96
4''	ул. Танаска Рајића	868	0 13 90
4'''	ул. Танаска Рајића	887	0 21 68
5	ул. Јове Максина	1267	0 17 78
5'	ул. Јове Максина	1532	0 53 93
5''	ул. Јове Максина	1533	0 29 03
5'''	ул. Јове Максина	983	0 29 33
6	ул. Михајла Пупина	1290	0 25 24
6'	ул. Михајла Пупина	1426	0 54 78
6''	ул. Михајла Пупина	1556	0 30 55
7	ул. Уроша Предића	1360	0 28 28
8	ул. Иве Курјачког	3410	0 34 25
8'	ул. Иве Курјачког	1724	0 36 17
8''	ул. Иве Курјачког	1580	0 41 49
8'''	ул. Иве Курјачког	8017/1	1 45 88
9	ул. Матије Гупца	3478	0 11 97
9'	ул. Матије Гупца	3444	0 22 77
9''	ул. Матије Гупца	3385	0 27 48
10	ул. Патријарха Чарнојевића	3495	0 08 13
10'	ул. Патријарха Чарнојевића	3477	0 15 90
11	ул. Стевице Јовановић	3333	0 27 06
11'	ул. Стевице Јовановића	1775	0 35 10
11''	ул. Стевице Јовановића	1801	0 12 74

12	ул. Моше Пијаде	8025, 1908, 1909/1, 1911/1, 1912/1, 1880/1, 1879, 1878, 657/1, 656/1, 656/2, 656/3, 656/5	4 72 75
13	ул. Браће Југовића	1655/4	0 16 93
14	ул. Јуџ Богдана	1625/12, 1625/22	0 13 74
15	ул. Косанчић Ивана	1623/8	0 14 41
16	ул. Мајке Југовића	1757/5	0 13 86
17	ул. Милоша Обилића	1628/3, 1650/2, 1652/3, 1652/2	0 32 41
18	ул. Топлице Милана	1620/5	0 10 15
19	ул. Ваљевска	658/170	0 63 06
21	ул. Краљевачка		
20	ул. Скопска	658/117	0 17 65
22	ул. Сарајевска	1860	0 16 60
23	ул. Подгоричка	658/118	0 01 65
24	планирана саобраћајница	658/119, 1782/3, 1785/1, 1785/4, 1785/5, 1785/7, 1783/1, 1783/2, 1784	0 20 51
25	ул. Кочина	3033	0 16 69
26	ул. Димитрија Туцовића	8023/1, 8023/2	4 47 01
27	ул. Карађорђева	8022/1	2 15 07
28	ул. Светог Саве	8021	3 61 28
29	ул. Синђелићева	8020	2 01 59
30	ул. Јовице Безуљевића	931	0 36 54
31	ул. Славка Бошкана	747	0 14 36
32	ул. Светозара Милетића	8026	1 37 58
33	ул. Новосадска	8026	0 48 68
34	ул. Браће Јовановића	8027	2 40 92
35	ул. Ивана Милутиновића	1872, 8016/2, 8016/1	0 24 39
36	Трг Краља Петра I	4078, 4155	0 86 44
37	ул. Змај Јове Јовановића	4245, 4069	0 11 55
38	ул. Његошева	4228	0 24 94
39	ул. Немањина	4373	0 08 59
39'	ул. Немањина	4318	0 35 87
40	ул. Николе Тесле	5808, 8071	0 28 28
41	Трг Слободе	4151	0 26 81

Управа, администрација, пословање и јавно- комуналне делатности

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
ЈФ1	Градска управа	4155	0 20 47
ЈФ2	Суд	4201	0 58 52
ЈФ3	Град Панчево- инспекција	4233, 4244	0 21 12
ЈФ4	ЈП Урбанизам	4312	0 11 27
ЈФ5	Пошта	4373, 4374, 4372/2, 4371/2, 4371/3, 4370/2, 4368/2, 4369/2	0 37 20
ЈФ7	Историјски Архив	3137/6	0 14 00
ЈФ8	ЈКП "Грејање"	4449	0 05 54
ЈФ9	ЈКП "Зеленило"	3055	0 04 56
ЈФ10	ЈКП "Водовод и канализација"	3090/1, 3090/2, 3090/3, 3088/2	0 40 38
ЈФ11	ЈКП "Водовод и канализација"	2813, 2799	0 28 36
ЈФ12	МЗ "Нови Град"	1959, 1960, 1961, 1962, 1963, 1964, 1965/1, 1965/2	0 33 17
ЈФ13	МЗ "Горњи Град"	3844/2	0 12 61

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
ЈФ14	МЗ "Центар"	5490	0 06 54
ЈФ15	МУП	991	0 50 25
ЈФ16	Пошта	4142	0 15 93
ЈФ17	"Дечија Радост"	5772	0 06 48
ЈФ18	Министарство правде - затвор	4212	0 30 25
ЈФ19	ЈКП "Хигијена"	6440	0 19 07
ЈФ20	РГЗ - Катастар Панчево	5733	0 16 30
ЈФ21	Црвени Крст - Општински одбор	5742	0 05 64
ЈФ22	Служба за запошљавање	4415	0 06 59
ЈФ23	Планирана аутобуска станица	1179/2, 1178, 8019	4 13 35
ЈФ24	Дом Војске	3926	0 71 54
ЈФ25	Завод за социјално осигурање	4200	0 12 64
ЈФ26	Планирана локација за прекршајни суд	2454/1	0 11 92
ЈФ27	Центар за социјални рад	5280	0 09 26
ЈФ28	РФ за пензионо и инвалидско осигурање	4117/1	0 06 88
		Укупна површина	9 69 84

Здравствене установе

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
31	Комплекс градске болнице	8064/5, 5181, 5182/1,14, 5186/1,2,3,4, 5187/1,2,3, 5189/3,4,5,6,7,8, 5190, 5191/1,2,3,4	5 95 12
32	Очна болница	5332, 5348, 5349, 5350, 5351	0 46 96
33	Хитна помоћ	4243	0 05 31
34	Амбуланта	4244	0 14 05
35	Железничка амбуланта	4094, 4091/1,2	0 07 64
36	Амбуланта	1652/1	0 10 98
37	Амбуланта	6074/4	0 02 49
38	Амбуланта	2683/2, 2686/2, 2687/2	0 14 19
39	Амбуланта	5680	0 16 96
310	Апотека	4369/1	0 03 28
		Укупна површина	7 16 98

Образовне установе

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
О1	Предшколска установа	1752, 1753	0 18 17
О2	Предшколска установа	3177/1	0 34 03
О3	Предшколска установа	1969/8	0 07 80
О4	О.Ш. "Мара Мандић"	2478/8	0 15 66

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
О5	Предшколска установа	5781, 5784	0 08 53
О6	Предшколска установа - управа	5727/1	0 10 83
О7	Балетска школа	5727/2	0 10 78
О8	О.Ш. "Васа Живковић"	3405/2, 3404/1	0 76 79
О9	О.Ш. "Стевица Јовановић"	2872, 2873, 2877, 2878, 2879/1, 2882/1, 2997, 2999, 3006/2, 3008/2, 3010/2, 3011, 3012, 3014, 3015, 3016, 3018, 3019	1 03 08
О10	Средња хемијска школа	2840/1	1 58 14
О11	Средња машинска школа	2835, 2836	1 16 70
О12	Средња економска школа	2532/2, 2533/1	0 50 95
О13	О.Ш. "Исидора Секулић"	2454/2, 2461	1 17 88
О14	О.Ш. "Јован Јовановић Змај"	4067/1	0 43 66
О15	Гимназија "Урош Предић"	4108/1, 4108/2	0 35 92
О16	Музичка школа "Јован Бандур"	4166	0 04 86
О17	Средња електротехничка школа	4394	0 16 55
О18	Предшколска установа	4401	0 06 31
О19	Предшколска установа	4447	0 09 11
О20	Основна и средња школа "Мара Мандић"	5373	0 33 70
О21	О.Ш. "Бранко Радичевић"	5627, 5630, 5631, 5632, 5633, 5636, 5638, 5640, 6077, 6078, 6081, 6082, 6084/2, 6085, 6086, 6087/1, 6088/2, 6092/2, 6094, 6095, 6096, 6097/1, 6097/2, 6098/1, 6099/2, 6100/1	1 22 21
О22	Средња машинска школа	6028	0 31 26
О23	Средња електротехничка школа	5422/1	0 07 49
О24	Предшколска установа	4271	0 06 93
О25	Средња медицинска школа	5182/15	0 69 38
О26	Предшколска установа	6049	0 06 81
Укупна површина			11 23 53

Мултифункционална зона – образовање + смештајни капацитети за потребе образовања

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
О 27	Мултифункционална зона – образовање + смештајни капацитети за потребе образовања	2813, 2812	0 98 55
Укупна површина			0 98 55

Социјалне службе

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
С1	Геронтолошки центар	4636	0 05 63
С2	Дом за незбринуту децу	2548, 2608	0 37 68
С3	Геронтолошки центар	658/2, 658/129, 659/130, 659, 659/131, 659/132	1 65 93
Укупна површина			2 09 24

Културни садржаји

Број	Назив	Кат. парц.	Повершина
------	-------	------------	-----------

<i>грађ. парц.</i>			
K1	Дом културе	4206	0 14 22
K2	Градски музеј	408/1	0 38 89
K3	Дом омладине	3137/5	0 10 20
K4	Градска библиотека	4309, 4312	0 17 50
K5	Биоскоп "Аполо"	4196	0 05 16
K6	"Црвени Магацин"	5829/1	0 23 55
K7	Објекти у функцији културе	5831	0 09 12
K8	Објекти у функцији културе	5831	0 08 55
		Укупна површина	1 27 24

Спорт и рекреација

<i>Број грађ. парц.</i>	<i>Назив</i>	<i>Кат. парц.</i>	<i>Површина</i>
CP1	Спорт и рекреација	8106/16,32, 3888/1,2,3,5	2 56 48
CP2	Спорт и рекреација	663/1, 661, 658/1	1 93 11
CP3	Спорт и рекреација	3888/2, 3889/1,3,4,5,6, 3890, 3892/1,2,3, 3924, 8106/3,5,6	2 17 17
CP4	Спорт и рекреација	8106/16, 3889/10, 8159/1, 8165, 8166, 8164, 8167, 8168, 8169/1,2, 8170, 8171, 8172, 8173, 8174, 5810	1 30 65
CP4'	Спорт и рекреација	5828, 8071/1, 5809, 8106/16	1 63 28
CP5	Спорт и рекреација	5490	0 26 30
CP6	Спорт и рекреација	1585, 658/185, 659, 660/1,2, 1586/1,2,3, 1582/1,3,4	2 77 13
		Укупна површина	12 64 12

Јавно зеленило

<i>Број грађ. парц.</i>	<i>Назив</i>	<i>Кат. парц.</i>	<i>Површина</i>
J31	Јавно зеленило	1652/2, 1652/3	0 19 69
J32	Јавно зеленило	8016/1,2, 1871	0 19 04
J33	Градски парк	5182/20, 5178/2	2 96 30
J35	Градски парк	4077	1 30 67
J36	Народна башта	5179/2,3,5,6,7, 5182/6,16	14 49 94
J39	Јавно зеленило уз реку Тамиш	3888/5, 5811, 5828	0 57 59
J310	Јавно зеленило	1937/2	0 17 07
		Укупна површина	20 88 85

Комуналне зоне и објекти

<i>Број грађ. парц.</i>	<i>Назив</i>	<i>Кат. парц.</i>	<i>Површина</i>
K31	Православно гробље	2799, 2800, 8027, 2801/1,2, 2812, 2183	4 87 11
K32	Католичко гробље	2780	3 11 28
K33	Електродистрибуција	5185/1,2,3,4,5	1 42 45
K34	Комунална зона	1782/3,4	0 28 69
K35	ГМРС	1179/5	0 11 31
K36	Зелена пијаца	3137/2,7,8	1 85 43
K37	Трафо станица	1918/16	0 01 36
K38	Комунална зона	1908	0 06 93
K39	Трафо станица	658/193	0 00 71
K310	Јеврејско гробље	658/193	0 34 50
		Укупна површина	12 09 80

Јавне блоковске површине

<i>Број грађ. парц.</i>	<i>Назив</i>	<i>Кат. парц.</i>	<i>Површина</i>
Б1	Јавне блоковске површине	3231, 3232, 3233/2, 3235, 3237, 3243, 3251/2	0 35 65
Б2	Јавне блоковске површине	3641/3, 3639/1, 4048/1,2, 4049/2, 4050/2,3, 4051/2	0 88 51

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
Б3	Јавне блоковске површине	4105, 4104, 4103, 4101, 4100, 4098, 4096/3,4, 4091/1	0 29 32
Б4	Јавне блоковске површине	4082/4, 4083/1	0 04 55
Б5	Јавне блоковске површине	4080/3	0 16 76
Б6	Јавне блоковске површине	4146, 4145/1,2,3, 4139/1,2,4, 4138/7	0 33 12
Б7	Јавне блоковске површине	5818/3, 5819, 5821/1	0 18 91
Б8	Јавне блоковске површине	5821/1, 5826, 8069	0 55 36
Б9	Јавне блоковске површине	5744, 5746, 5748, 5749	0 72 44
Б10	Јавне блоковске површине	5743/2, 5490	0 16 39
Б11	Јавне блоковске површине	5406, 5407/1, 5415, 5416, 5412, 5425, 5426, 5427, 5424, 5423/1, 5420, 5418, 5411, 5403, 5397, 5395, 5394/2	0 99 97
Б12	Јавне блоковске површине	4385/2, 4389	0 20 43
Б13	Јавне блоковске површине	4373, 4374, 4376/2, 4375/2, 4369/2	0 55 36
Б14*	Јавне блоковске површине	3137/4,10,12	1 85 94
Б15	Јавне блоковске површине	1920/4,5, 1922/1,3,4,5, 1923/2,4, 1924/1, 1925/1,2,4, 1974/1, 1972/1, 1971/2,3,4, 1969/1, 8026	3 76 17
Б16	Јавне блоковске површине	1969/12, 2013	2 40 57
Б17	Јавне блоковске површине	2805/2, 2806/2, 2812, 2813, 2807, 2808/1,2, 2809, 2810/1,2,3, 2811/1,2, 2533/1	0 59 36
Б18	Јавне блоковске површине	2487, 2488/2,4,5	0 44 18
Б19	Јавне блоковске површине	6052, 6074/2	0 74 30
Б20	Јавне блоковске површине	6146, 6144/2, 6143, 6140/2,3, 6139, 6136, 6135, 6132/2,3, 6115, 6114/1, 6113, 6111/2, 6109, 6116/1,2	0 62 49
Б21	Јавне блоковске површине	6310	1 02 01
Б22	Јавне блоковске површине	6297/1	1 42 96
Б23	Јавне блоковске површине	4143/3, 4144/4	0 05 25
Б24	Јавне блоковске површине	4138/1, 4148/5	0 05 54
		Укупна површина	18 45 54

Водне површине – канали

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Повершина
В1	Канал за одводњавање	1301	0 05 72
В2	Канал за одводњавање	1410	0 12 11
		Укупна површина	0 17 83

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

Објашњење напомена назначених у табели:

	СА ОВОМ НАМЕНОМ								
	Стамбено ткиво	Пословање	Градски центри	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	површине комуналне и инфраструктуре	Саобраћајне површине и терминали	Мултифункционална зона
Стамбено ткиво	о	х	х	х	х	х	х ⁴	х	
Пословање	х ¹	о	х	х	х	х	х ⁴	х	х
Градски центри	х	х	о	х	х	х	х ⁴	х	х
Јавни објекти и комплекси	х	х	х	о	х	х	х ⁴	х	х
Спортски објекти и комплекси		х ²		х ²	о	х	х ⁴	х	х

1. Становање је компатибилно са пословањем, како је то дато у правилима за становање, осим у блоку 148, 006 и 067.
2. У оквиру спортских комплекса могу се наћи јавни/пословни/комерцијални садржаји, како је то дефинисано табелом за спортско-рекреативне и зелене површине. Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те површине и њену еколошку равнотежу.
3. У оквиру зелених површина може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, дечја игралишта.
4. Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта 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. Здравство
3. образовање
4. Социјалне службе
5. Социјално и приступачно становање
6. Култура
7. Спорт и рекреација
8. Зелене површине
9. Саобраћајне површине
10. Комунални објекти и површине

Јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима друштвеног стандарда.

Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Његов саставни део су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.

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, а овим планом дефинисана су општа правила грађења и уређења и то у табели **Општа правила за све зоне и намене**, као и у табели **Правила за јавне намене** и важе за намене наведене под тачкама 1- 6. За остале наведене намене (тачке 7-10) важе правила наведена за сваку од њих појединачно и у оквиру осталих табела.

Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро.-

Оно што су измене у односу на постојеће стање, када су у питању јавни простори и објекти, јесте планирано измештање Главне аутобуске станице (**ГАС**) из центра града. Локација ГАС, када се она измести, може се користити за изградњу објекта остале намене: становања и пословања (нпр. стамбено-пословни центар), и угоститељства (нпр. хотела, хостела - непосредна близина стадиона и центра града), и сл.

Укидање јавног простора летње позорнице и претварање у објекте остале намене: становања и пословања (нпр. стамбено-пословни центар).

На делу блока 069 предвиђена је могућност изградње мултифункционалног објекта са интернатом (ученичким домом за боравак током похађање средње школе).

Објекте Војске Србије за које они процене да су нерационални или неперспективни, треба пренаменити у јавни или цивилни сектор или омогућити двојно коришћење – тамо где је то према намени и просторно-организационим условима могуће.

Постојећи затворски објекат/комплекс у Старом градском језгру је планиран за измештање на локацију у зони улазних праваца у град/предграђу.

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

Табела: Правила за јавне намене (наведене под тачком 1-6)

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 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>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.</p> <p>За објекте јавне намене, цела парцела може представљати зону градње.</p>
Правила пре/парцелације за заједничке блоковске површине	Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.
Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
Највећи дозвољен индекс заузетости-Из	У складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објекат, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
Највећи дозвољен индекс изграђеност и- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности.

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.

Према врсти делатности могу се сврстати у неколико група:

- Група А (снабдевање и трговина): **зелене пијаце**, отц, бувље пијаце, продаја огрева, продаја аутомобила и сл.,
- Група Б (гробља): сахрањивање људи, продаја погребне опреме,
- Група В (брига о животињама): простори за дневни и вишедневни боравак кућних љубимаца, простор за брвак незбринутих животиња (луталица),
- Група Г (инфраструктура): објекти ТС, ГМРС, ЦС, филтер станице, топлане, котларнице и остали објекти инфраструктуре,
- Група Д (депоније): одлагање комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа отпада.
- На обухваћеном простору постоје:
- Група А: главна градска зелена пијаца, мање зелене пијаце у насељима, отц са бувљом пијацом
- Група Б: православно, католичко ијеврејскогробље, продаја погребне опреме
- Група Г: 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

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

Простор пијаце се задржава у садашњим границама (заједно са проширеним делом).

Отворени простор пијаце је могуће наткрити, дозвољена је реконструкција целог пијачног простора уз остваривање подземне етажне за решавање паркирања и смештај магацина, техничких просторија и сл. Мање пијаце локалног типа се задржавају у садашњем обиму. Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, до испуњења параметара дефинисаних овим планом.

На простору обухвата плана нема нових планираних локација за пијаце али се оне могу остварити на површинама јавне намене ако су задовољени просторни и функционални услови.

Око свих пијаца треба омогућити одговарајући паркинг простор и за излагаче и за посетиоце, као и приступ локацији. Уколико су ови услови тренутно неодговарајући, побољшати их колико год то дозвољава ситуација у окружењу.

За све пијаце се може размотрити могућност вишенаменског коришћења простора (у дневном режиму пијаца а у поподневном и вечерњем као трг, простор за одржавање концерата, представа, сајамских, културних, спортских и сличних манифестација) и тиме повећа његова употребна вредност. Овакве пијаце није дозвољено ограђивати.

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 отварају ка унутрашњости комплекса. Дозвољено је наткривање отвореног дела пијаце лаким кровним конструкцијама али не и затварање.

Параметри:

Из = 40% под објектима (тезге не улазе у овај проценат)

максимална висина објеката у оквиру пијаце:

-максимална висина венца = 6,00м

-максимална висина слемена = 11,00м

простор на ком се налазе тезге може се наткрити надстрешницом тако да максимална висина наткривања може бити максимално = максималној висини венца/слемена која је дозвољена за објекте стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце (за пијачне локације у отвореним блоковима, ова висина је максимално једнака висини венца/слемена = 11,50/15,50м)

- ката платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2м од коте приступног уличног тротара (за постојећу локацију пијаце у делу блока 098, ако се изгради подземна гаража испод површине пијаце, ката приземља може бити = максимално 1,2м изнад коте приступног уличног тротара)
- ката приземља објеката (у оквиру пијачног комплекса) = максимално 0,2м од коте платоа пијаце
- на главној градској пијаци (део блока 089) паркирање решити у блоку на отвореним и озелењеним паркинг просторима (на свако треће паркинг место – једно дрво) а дозвољена је и изградња подземне гараже чија је максимална површина једнака површини целог пијачног комплекса, а чији раван кров (његова завршна горња ката) може бити у равни терена или максимално 1,20м изнад коте терена

Група В

Град тренутно, у обухвату овог плана, нема локацију за смештај незбринутих животиња као ни локацију за привремену бригу о кућним љубимцима (док су власници одсутни). Нема ни планираних локација за ове намене.

Локације за привремену бригу о кућним љубимцима могуће је остварити у оквиру комуналних зона уз поштовање правила који се односе на ту врсту делатности (хигијенски услови, бука, безбедност итд.).

Група Г

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 објеката итд.

Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. 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.

Група Д

Данас је неопходно и обавезно посветити велику пажњу третирању различитих врста отпада. У том циљу треба развијати системе примарне селекције и рециклаже отпада, формирати тзв. „зелена острва“ са посебним контејнерима за примарну селекцију папира, метала, ПЕТ амбалаже (то је потребно посебним планским документом дефинисати, који ће бити у складу са овом изменом и допуном Плана). На погодним локацијама треба формирати рециклажна дворишта у оквиру којих се треба организовати и сакупљање одређених врста опасног отпада из домаћинства (отпадних уља, електричних и електронских апарата, батерија, акумулатора, амбалже, гума, флуоресцентних цеви које садрже живу, отпад контаминиран дуготрајним органичким загађујућим материјама/POPS отпад, медицински, грађевински, пољопривредни, животињски отпад и сл.), уз поштовање свих мера заштите и безбедног третирања овог отпада. Неопасни и инертни делови ових врста отпада који се не могу рециклирати или даље поново користити, може се третирати као комунални отпад, а опасни садржаји се морају третирати на посебан начин у складу са домаћом и регулативом коју прописује ЕУ за сваку врсту отпада.

У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.

Планираних локација за ова рециклажна дворишта нема у оквиру овог планског подручја.

У складу са свременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и другог отпада, уз поштовање одговарајућих услова. Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.

Препоручује се, где год се просторни и технички услови могу испунити, постављање подземних судова/контејнера за смеће.

Медицински отпад се мора посебно сакупљати унутар здравствених установа и комплекса, уз стриктно спровођење свих мера заштите, и даље евакуисати и третирати по прописима за ту врсту отпада. Свака здравствена установа мора имати судове за примарно сакупљање овог отпада и систем његове даље евакуације. Капацитети треба да одговарају величини установе, места за његово сакупљање да испуне све санитарно-хигијенске услове а динамика евакуације да одговара динамици сакупљања и расположивом простору за примарно сакупљање.

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

За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бицикличке стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева и њиховим регулационим ширинама. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља Целина 1 - Шири центар (круг обилазнице) који је у обухвату плана, егзистирају главне насељске саобраћајнице и саобраћајнице нижег реда.

Регулационе и грађевинске линије за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже) и комуналних постројења, дефинишу се у појасу регулације јавних површина.

Простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 1) у Панчеву, налази се на просечној коти од 76,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, 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.

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре

□—Улична мрежа/ранг саобраћајница

Подручје обухваћено овим планом има разгранату саобраћајну мрежу која је прилагођена просторним, теренским и геоморфолошким условима.

За задовољење саобраћајних потреба насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система насеља. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује, уз оптималне трајекторије и времена путовања, остварење веза у насељу и насеља са микро и макро простором.

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на главне, сабирне и стамбене саобраћајнице. У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су колско-пешачке и интегрисане саобраћајнице, колски приступи и др.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- **постојеће деонице државних путева задржавају исти ранг** и исте на проласку кроз град представљају и главне градске саобраћајнице и то су саобраћајнице Првомајска и Стевана Шупљикца као и улице Моше Пијаде и Димитрија Туцовића - важећа траса, док је планом предвиђено да уместо ул. М. Пијаде и Д. Туцовића траса ДП буде улица Книћанинова до привођења улице Шемићеве (планирано њено пробијање до крузног тока на Котезу). По повезивању (пробијању) улице Шемићеве до кружног тока, иста ће преузети улогу Државног пута и омогућити да транзитни саобраћај тангира град као и повезивање планиране аутобуске станице.
- **постојећи путеви** који повезују Панчево и централну зону Панчева са суседним местима градске територије имају **ранг општинских** (локалних) путева (ул. Жарка Зрењанина ка Спољностарчевачкој и Старчеву – локални пут Л-1, ул. Моше Пијаде од раскрснице са ул. Димитрија Туцовића – локални Л-7 ка БГД-у, као и
- **главне градске саобраћајнице**

— сабирне и стамбене саобраћајнице – нове саобраћајнице (стамбене).

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља најважнију улогу и значај имају главне насељске саобраћајнице којима се одвија највећи обим насељског саобраћаја. Трасе и правци пружања главних насељских саобраћајница пролазе кроз централни део насеља и пружају се према уводно–изводним правцима који воде према суседним насељима. Ове саобраћајнице имају улогу да прихвате саобраћај са уводних праваца у насељу и изврше дистрибуцију истог кроз насеље и мрежу саобраћајница нижег реда. Исто тако, ове саобраћајнице прихватају насељски саобраћај са саобраћајница нижег реда и дистрибуирају га кроз насеље и на изводне правце из насеља (на мрежу јавних путева).

У главним насељским саобраћајницама планирани су посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклички саобраћај док су у стамбеним саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке стазе а за потребе бицикличког саобраћаја користиће се коловози.

▣—**Јавни градски саобраћај**

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Основни правци путовања за Београд као и за насељена места Панчева ће се интензивирати ако се за исте искаже потреба.

Постојећи терминал - аутобуска станица у централној зони Панчева, својом локацијом не задовољава услове (просторни размештај, утицај централне зоне, загађење у централној зони) те је планирано њено измештање на обод града. Позитивни ефекти измештање аутобуске станице на обод града, постигли би се у равноправном оптерећењу уличне мреже а смањили би се негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл.

Планирана аутобуска станица егзистираће као полазно-пролазни и завршни терминус. У овом комплексу издвајаће се две функционалне целине:

- комплекс за међуградски и приградски саобраћај и
- комплекс за градски саобраћај.

Аутобуска стајалишта на постојећим локацијама се задржавају при чему се даје могућност увођења нових уколико се за истим укаже потреба. Ова стајалишта ће се изградити и имаће просторне нише за аутобусе ван коловоза, платое за путничке и приступне стазе до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

▣—**Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина**

Услови за постојеће 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, Лава Толстоја, Светог Саве, Браће Јовановића, делу Карађорђевог итд.

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 који је у обухвату плана генералне регулације централне зоне. За предметни обухват планирани су следећи рангови-категије улица:

- главне градске,
- примарне - сабирне,
- стамбене,
- интегрисане - пешачко-колске саобраћајнице и колски прилази.

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 стамбених саобраћајница су од 8.0м, примарних-сабирних саобраћајница планиране су у принципу од 10.0м, док су саобраћајнице са регулационом ширином мањом од 8.0м представљене као интегрисане саобраћајнице. Одређени број главних градских саобраћајница су уједно и трасе државних и локалних/општинских путева.

У главним градским саобраћајницама планиран је коловоз за двосмерни саобраћај ширине до 7,0м при чему за улица које су уједно и трасе државних путева планиран је коловоз од 7,7м или, ако то просторне могућност дозвољавају коловозе извести као одвојене по смеровима са по две коловозне траке по смеру. Осим коловоза (за динамички саобраћај) главне насељске саобраћајнице имаће дефинисане саобраћајне површине и за стационарни саобраћај (само у ужем градском језгру) и пешачке и бицикличке стазе. Бицикличке стазе биће до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У најужој централној зони насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м. За потребе стационирања - паркирања бицикла у зони центра обезбедити паркинге.

Сабирне саобраћајнице имаће коловозе од 6,0м ширине (може и више), бицикличке стазе и пешачке стазе ширине од 1,5м. У насељу у оквиру планираних регулационих ширина саобраћајница, решиће се потребе стационарног саобраћаја путничких аутомобила.

Стамбене саобраћајнице у оквиру регулационе ширице од 8,0м имаће коловозе од 5,0м ширине и пешачке стазе од 1,5м ширине.

Саобраћајнице где су доминантна пешачка кретања са могућношћу приступа возилима ради снабдевања и сл. представљају ранг интегрисаних и колско-пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених-универзалних коловозних површина.

Сервисне саобраћајнице ће од саобраћајних површина имати само коловозе у ширини од 5,0-6,0м и банке.

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

При реконструкцији саобраћајница, приликом пројектовања предвидети максимални број паркинге места у складу са просторним могућностима. Препоручена димензија паркинге места је 2,5х5,0м за путничке аутомобиле. Зеленило/стабла поставити у складу са распоредом паркинге места (на свако треће паркинге место по једно стабло) тако да се не омета паркирање тако да се не омета паркирање као ни други садржаји уличног профила.

У попречном профилу саобраћајница могуће је предвидети површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања где то просторне могућности дозвољавају. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинге места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу-категорији пута-саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од $d=4,0\text{cm}$. Изузетно, краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м), као што су колски приступи и сл., могу бити изведени од ливеног бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

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

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

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди. Минимална удаљеност дрвореда од ивице коловоза је 1,0м а од пешачких и бицикличких стаза је 0,5м. Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја. Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима). Удаљење траса јавне расвете од ивице коловоза је 0,5-1,0м.

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

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене-оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектанти–извођачи су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Услови за планиране саобраћајне површине

У оквиру обухвата плана (целина 1) од нових саобраћајница планиране су само мање интервенције у циљу бољег функционисања саобраћајног система. Планирана су пробијања – спајања улица Војвођанског булевара са ул. Иве Курјачког и продужетак - спајање Иве Курјачког са ул. Кикиндском до ул. Книћанинове као и пробијање улице Шемићеве до раскрснице улица Книћанинова – С.Шупљикца (кружни ток).

Аутобуска станица (њени садржаји и елементи) биће измештена, а све у складу с Планом вишег реда. **Бициклички саобраћај** у наредном периоду имаће значајно место у саобраћајној систему насеља. Мрежа бицикличких стаза у насељу и ван насеља конципирана је тако да омогућава непосредну везу насеља са Дунавом као и брзу и лаку приступачност насељима у непосредној околини. Посебан стимуланс развоју бицикличког саобраћаја представља повезивање насеља са међународном бицикличком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара. Бицикличке стазе су планиране дуж главних градских и насељских саобраћајница као и дуж сабирних саобраћајница и исте спајати у мрежу бицикличких стаза. У зависности од просторних могућности, бицикличке стазе градити обострано, у супротном, стазе димензионисати као двосмерне – у ширини од мин.1,6м.

Уз трасе насељских саобраћајница, могу се градити пратећи садржаји јавних путева под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.

За постојеће (и планиране) трасе-линије јавног аутобуског саобраћаја, сва стајалишта морају се извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику..

Услови за прикључење саобраћајних површина

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести (прикључити) на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са “Правилник о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама” (“Сл. гласник Републике Србије” бр. 22/2015).

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 олакшање кретања хендикепираних лица.

На месту прикључења 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 у оквиру обухвата овог ПГР-а 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 саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бицикличке стазе ширине по 1,5м или удвојене пешачко–бицикличке стазе ширине од 3,0м и паркинг површине.

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја.

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

Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Уколико се укаже потреба и то дозволе просторне могућности могућа је изградња гаража малог/великог капацитета, монтажних (фаст паркинга) у складу са свим важећим правилницима за изградњу истих.

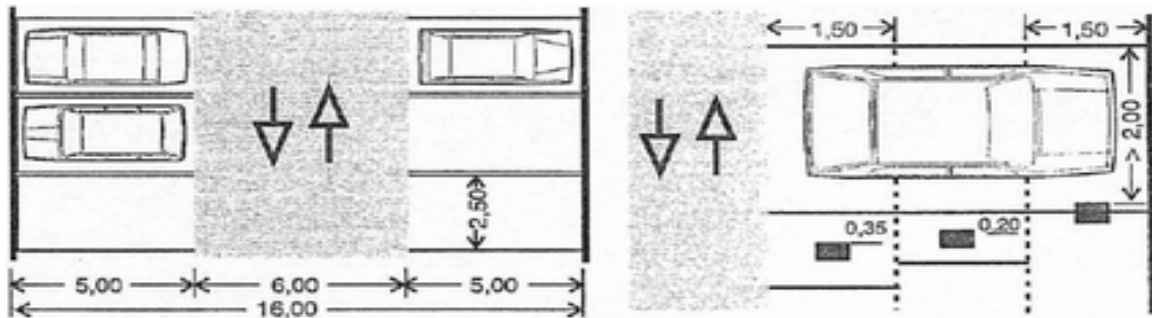
Локације: паркинг Карађорђева, Мученичка - код Дома Војске, Кеј Радоја Дакића - паркинг код Силоса, паркинг у продужетку Улице Мученичке, постојећи паркинг код зграде Градске управе са платоом, као и све остале паркинг површине које својим габаритом и капацитетом задовољавају оправданост

изградње и где су просторне могућности такве да то дозвољавају, могуће је планирати као подземне, монтажне и/или вишеспратне гараже. Ове локације је потребно разрадити УП-ом.

Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза (становање, запослени) са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже капацитета до 3 возила а елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Елементи пројектовања у подземним гаражама одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор мора придржавати.

Монтажне (фаст) гараже су отворене гараже којима није потребна принудна вентилација, постоје олакшања у погледу противпожарне заштите, а често није потребно ни осветљење у току дана. Максимална спратност монтажних гаража је П+2.

За монтажне гараже, са становишта конструктивног система, најповољнија је управна шема паркирања у њима, а са функционалне стране, најпогодније је конструктивни растер са стубовима на ивицама паркинг ламела, односно, у зони која не омета маневар нити отварање врата.



Стандардна паркинг алеја и услови за положај стубова код јавних гаража

Рампе монтажних гаража могу бити постављене са унутрашње и спољашње стране. Унутрашње рампе одузимају један део простора за паркирање, што није случај са спољашњим рампама. Спољашње рампе морају да се греју за време зимског периода са ниским температурама и снегом.

Рампе могу бити са једном траком и једносмерне (што је мање повољно) и са две траке и двосмерне.

Нагиби рампи:

- Рампа на којима се врши паркирање 3-5%
- спољне рампе до 10%
- унутрашње рампе до 15%
- рампе у малим гаражама до 20%

Врста рампе која ће се изабрати за градњу зависи од величине основе и њеног пресека, положаја улаза и излаза, висине спратова, организације паркинг места и саобраћаја унутар паркинг гараже, као и од услова које поставља експлоатација.

У принципу, треба градити праве рампе са левим кривинама.

Улаз и излаз треба међусобно физички одвојити, јер се на тај начин омогућава боља организација унитар гараже као и директан контакт са саобраћајницом, без скретања. Испред улаза потребно је оставити довољно простора (за око 5 возила) за формирање реда. Ширина улаза и излаза треба да буде мин. 2,5м, а ако је у кривини 3,0м за један ток возила.

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и доградње постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру своје парцеле.

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 употребу завршних материјала и пратећих елемената

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

Трасе саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу-категорији пута-саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Пожељно је да се преко горњег носећег слоја („црни

слојеви“) асфалта уграде хабајући слојеви од $d=4,0\text{cm}$. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (3,5м) као што су колски приступи и сл. могу бити изведени од ливеног бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.

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

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

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне. Хоризонталне и вертикалне по потреби светлосне сигнализације.

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

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

Осим друмског саобраћаја у зони ширег центра Панчева заступљен је и железнички саобраћаја (уз трасу обилазнице-улице Првомајска, С. Шупљикца и С. Шемића). Пролазак трасе железнице (са стајалиштима) омогућује граду остваривање непосредних веза са окружењем и ширим простором (траса Београда (Београд) и веза са пругом ка Вршцу и Зрењанину) а самим тим и саобраћајним системом Републике Србије.

Просторно решење вођења путничког саобраћаја односно "брзе" градске железнице дато је преко северног прикључка до станице Аеродром и даље преко станица Варош, Стрелиште и Војловица на јужном делу града, при чему ову трасу у будућности треба продужити до станице "Лука Дунав - Мали Рит".

Правац пружања трасе брзе градске железнице кроз стамбене и радне зоне пресецају све линије приградског и неке градске линије јавног саобраћаја, чиме је омогућено ефикасно комбиновање ова два вида саобраћаја, при чему треба водити више рачуна о безбедности свих учесника у саобраћају.

Развој железнице у Панчеву ће омогућити боље повезивање града са Београдом, Зрењанином, Вршцем а даље и Батајницом, Ковином, Смедеревом.

Пружни појас је простор између железничких колосека, и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8м, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге и висини од 12м, односно 14м код далековода напона преко 220кV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз предходну сагласност „Железнице Србије“ АД, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

У заштитном пружном појасу, ширине 200м се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25м, рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење стамбених објеката (кућа и зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25м.

На растојању мањем од 25м могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10м у односу на осу колосека железничких пруга.

У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8м, рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге, потребни су технички услови „Железнице Србије“ АД.

На основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је:

- модернизација железничке пруге Е66 Београд Центар – Панчево Варош – Вршац – Државна граница, у двоколосечну, електрифицирану пругу као и

- модернизација и ревитализација са електрификацијом постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;

- даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
 - за израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога 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 оптималној удаљености од 1,5м, односно мин.0,8м од инсталација;
 - однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
 - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама важећег Закона о путевима ("Сл. гласник РС" бр.46/91), а уз водотокове важећег Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр.46/91). 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).
- Општа норма за површину зеленила је 25м²/становнику унутар насеља. Од тога, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину.

▣—Јавно зеленило у регулацији улица

Основни задатак ових зелених површина је да изолује пешачке саобраћајне површине и ткиво стамбених блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске вредности насељског урбаног пејсажа. Од укупне површине намењене простору за саобраћај, око 30% треба да је намењено зеленилу.

Формирати једностране или двостране дрвореде или засаде у комбинацији са шибљем у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима ширина профила то дозвољава. У уличним профилима са проширењима (углавном троугластим) могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, а шибље на 1,5м од ивице зелене траке. Растојање стабла од објеката би требало да је од 4,5-7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката деловања хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, праšину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

Поред бициклических стаза формирати линијско зеленило и у зависности од ширине зелене траке користити или само високу вегетацију, или комбинацију високе дрвенасте вегетације са жбунастим врстама.

▣—Јавне парковске површине

Паркови због своје велике површине имају највећи утицај у побољшању микроклиматских услова, а имају и изузетну улогу за одмор и рекреацију становништва. Ово су површине које композиционо чине целину у којој мрежа пешачких комуникационих стаза повезују остале елементе (пољане, платое, дечија игралишта, ..) и спољне садржаје у непосредном окружењу.

Постојећу парковску површину у најужем градском језгру (Блок 078) треба редовно одржавати, мада су скоро предузимане извесне санитарне мере. Површина му је око 13.065м² и приликом реконструкције могу се реконструисати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са попличаном површином и цветним засадама и скулптурама-фонтаном.

По намени у оквиру парка максимално 20% површине може бити намењено пешачким комуникацијама и дозвољава се њихово повезивање са пешачком саобраћајницом, најмање 70% површине мора бити под зеленилом, а 10% осталим садржајима (мобилицар).

Један од најважнијих паркова у граду је Народна Башта (Блок 149), површине од око 134.000м² која је пре неколико година реконструисана и потребно је само редовно одржавање.

Такође, зелена површина парка „Барутана“ (Блок 133) од око 29.000м², недавно је обновљена и потребно је само редовно одржавање.

Параметри за све парковске површине су исти као и за површину у центру града.

▣—Друге јавне зелене површине

Спортско-рекреативне површине

Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине. Треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Укупна површина ових површина је око 133.537м², од чега је у самом центру насеља (уз водоток Тамиша) 40.537м² где треба да се оформи појас по читавом ободу ради звучне изолације околног простора. Остала је површина у насељу Котеж, око 60.000м² и Багрмар око 33.000м².

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м 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.

Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.

Тргови

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, делу уз објекте за спорт и рекреацију.

Блоквско зеленило

На просторима око објеката јавног карактера као и у блоквима отвореног типа са вишепородичним слободностојећим стамбеним/пословним објектима, треба предвидети површине за партерно зеленило које би нагласило значај отворених озелењених простора својим изгледом али и карактер самих објеката.

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 стамбено пословних деловима насеља нису апсолутно дефинисане, али би требало да формирају целину. Зелене површине ту варирају обликом, величином и саставом у зависности од дела насеља у којем се налазе.

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. На просторима око објеката јавног карактера треба предвидети партерно зеленило које би нагласило својим изгледом карактер самог објекта.

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.

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

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

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони. Скоро све улице у централној зони имају изграђену водоводну мрежу и сви стамбени објекти су прикључени на градски водовод. У оквиру грађевинског реона постоје магистрални (Ø300-Ø800), примарни (Ø150-Ø300) и

дистрибутивни водоводи (Ø80-Ø150). У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа. У предметној зони постоје деонице водовода које су недовољног пречника и нису потпуно везана у градски прстен услед чега долази до пада притиска код појединих потрошача.

Услови за реконструкцију постојеће водоводне мреже

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

Услови за планирану водоводну мрежу

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

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 ирикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.
- Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је 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 2xС+1xВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.
- Прикључење објекта на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели уз сагласност надлежног дистрибутера.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

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

□—Канализациона мрежа и објекти

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

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 градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира секундарна канализациона мрежа.

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

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 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.

Основни предуслов за изградњу и ширење секундарне мреже је изградња фекалног колектора дуж улице Мученичке и улице Кеј Радоја Дакића. Овај колектор ће растеретити постојећи главни бетонски колектор у Ул. Жарка Зрењанина и прихватити отпадне воде комплетног Приобаља.

Услови за реконструкцију постојеће канализационе мреже

У скоро свим улицама у централној зони је изграђена градска фекална канализација пречника Ø250-Ø300 и сви постојећи објекти су прикључени на њу. Фекална канализација, изузимајући повремене ситније хаварије, је у добром функционалном стању, иако је грађена доста давно када су у употреби још биле керамичке цеви.

Атмосферска канализација је скромнија од фекалне и у систему поред новије мреже још увек егзистирају и зидани колектори из доба Марије Терезије. Због повољних нивелационих карактеристика терена за сада се не јављају велики проблеми приликом атмосферских падавина.

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

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

Услови за планирану канализациону мрежу

Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима, тј. остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.

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

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

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

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техно-економску анализу.

Услови за прикључење канализационе мреже

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

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

□—Водопривредни услови

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

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

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

□—Електроенергетска мрежа и постројења

Део Града Панчева обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојећих трансформаторских станица „Панчево 3“ 110/20/10кV/кV и „Панчево 4“ 110/20/35кV/кV и „Пристаниште“ 35/10кV/кV, те се овај део града напаја из система трансформаторских станица 110/20кV-тног напонског нивоа и ТС 35/10кV, с обзиром да се још није у потпуности прешло на систем 110/20кV. Све новије дистрибутивне трансформаторске станице као и средњенапонска мрежа рађена је за напон 20кV.

У обухвату овог плана потрошачи електричне енергије напајају се електричном енергијом из дистрибутивних трансформаторских станица 20/04кV и 10/04кV.

Према концепцији дугорочног развоја средњенапонске мреже на територији коју покрива „ЕД Панчево“ до 2020. године се предвиђа укидање 35кV и 10кV напонског нивоа и прелазак на 20кV напонски ниво.

Потребно је испланирати и изградити електроенергетску инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску града Панчева, с обзиром на то да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

Алтернативни извори енергије који ће служити за сопствену потрошњу, као што су појединачни ветрогенератори (стуб на који се поставља ветрогенератор, градити као слободно-стојећи) и соларни панели, градити у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и у складу са заштитом околине.

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Планира се реконструкција постојеће 10кV кабловске и ваздушне мреже у 20кV мрежу, кабловски или ваздушно(постојеће коридоре за 35кV и 10кV мрежу задржати и предвидети њихову реконструкцију за 20кV напонски ниво).

Услови за планирану електроенергетску мрежу

Коридор за напојни 110кV вод, за будућу ТС "Панчево 5" 110/20кV/кV. Напајање се може извести надземно(двоструким далеководом 110кV), или подземно(двоструким кабловским водом 110кV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

Према нацрту Регионалног просторног плана Аутономне Покрајине Војводине из 2011.године, напајање-прикључак ТС "Панчево 5" планиран је надземним водом од вода „Панчево 2“ – „Панчево 3“ (двоструки), упоредо са изградњом нове ТС 110/20 кV „Панчево 5“ (траса није позната па није на графичком прилогу).

Анализом ситуације на терену, за напајање ове планиране ТС 110/20кV „Панчево 5“, дата је и могућност подземног напајања, трасом која је дата на графичком прилогу(од ТС 110/20кV „Панчево 4“).

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110кV вода, којим ће бити одређена траса, услови и правила грађења за 110кV вод за напајање планиране ТС 110/20кV „Панчево 5“.

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски или ваздушно. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима.

Планирана је изградња два 20кV коридора од „Панчево 4“ 110/20/35кV, један ка ДОО „Черњев“ и један ка ДОО „Клупко“.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно-кабловски или ваздушно.

Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50см од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50см. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

Основна правила грађења за електроенергетску инфраструктуру за подручје обухвата Плана су:

- високонапонска мрежа (110кV) се може градити надземно, по могућности у већ постојећим електроенергетским коридорима или подземно; око надземних 110кV далековода обезбедити коридор 25m са обе стране од осе далековода;
- око надземних далековода 20кV и 35кV коридор је 20m (рачунато од осе далековода са једне стране, исто толико и са друге стране);
- грађење објеката у овом коридору, као и засађивање стабала мора бити у складу са:
 - „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1кV до 400кV“ ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ"18/92);
 - „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских постројења називног напона изнад 1000V“ ("Службени лист СФРЈ", бр. 4/74);
 - „Правилником о техничким нормативима за уземљење електроенергетског постројења називног напона изнад 1000V“ "Службени лист СРЈ", бр. 61/95);
 - Законом о планирању и изградњи („СЛ. Гласник РС“ број 72/09, 81/09, 64/10, 24/11, 121/12);
 - Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09) са припадајућим правилницима;
 - „SRPS N.C0.105 – Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења“ ("Службени гласник РС", бр. 68/86);
 - „SRPS N.C0.105 – Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од опасности“ као и
 - „SRPS N.C0.105 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења-Заштита од сметњи("Службени гласник РС", бр. 68/86);
- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40m, у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;

- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0m, а минимална висина најнижих проводника 7,0m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0m, а минимална висина најнижих проводника 12,0m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- надземни електроенергетски водови постављају се на стубове, стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника;
- подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и температуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, пруга, колских пролаза и др.
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m;
- приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама, придржавати се важећег техничког прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)-Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1KV, 10KV, 20KV, 35KV;
- заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката, у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр.11/96).

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно), или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски, или, у зависности од намене зоне, ваздушно.

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

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

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

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

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу горе наведеног планирано је:

- Изградња трансформаторске станице „Панчево 5“ 110/20kV са одговарајућим 20kV расплетом везаним за њих;

- Коридори за напојне 110kV водове, за будуће ТС 110/20kV/kV. Напајање се може извести надземно (двоструким далеководом 110 kV), или подземно (двоструким кабловским водом 110 kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

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

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

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

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

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

Комплекс трансформаторских станица 110/20kV:

- Мин. парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице и високонапонског разводног постројења треба да буде око мин. 70x70m;
- Објекат градити од чврстог стандардног материјала: сендвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серкљажима и одговарајућом термо и хидро изолацијом. Фасаду извести у "natur" бетону и "robau" опеци. Кровна конструкција је дрвена, а кров кос, нагиб крова 30-350. Кровни покривач – цреп;
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити и са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће;
- Обезбедити колски прилаз објекту мин. ширине 5.0m са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз;
- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу;
- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.;
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити;
- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Мин. висина ограде је око 2,0m.

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV:

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

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

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

У зонама привредне делатности ТС 20/0,4kV могу се поставити у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4kV. Приземни ТС 20/0,4kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.

У градским зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.

Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.

- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4kV се не ограђује и нема заштитну зону.
 - Ниво буке који емитује ТС 20/0,4kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40db дању и 35db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
 - До сваке ТС 20/0,4kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5м.
 - Уколико се објекат ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора, у колико не постоји сагласност, минимална удаљеност ТС од других објеката треба да буде 3,0m .
 - Уколико се објекат ТС 20/0,4kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4kV, , у колико не постоји ова сагласност, минимална удаљеност ТС од других објеката треба да буде 3,0m .

 - Уколико се ТС 20/0,4kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
 - До ТС 20/0,4kV, односно између постојећих ТС 20/0,4kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1kV и 20kV.
 - Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.
- Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4kV и електроенергетских објеката 1kV и 20kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.

Услови за јавно осветљење

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

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

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

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

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

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

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

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

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

Телекомуникациона мрежа и објекти

Веза телекомуникационог центра у Панчеву са осталим центрима у земљи изведена је у дигиталној технологији. Положени су оптички каблови у правцу Београда, Вршца, Зрењанина и Ковина. Каблови у главној и дистрибутивној мрежи су подземни, а у разводној мрежи подземни или ваздушни. У главној мрежи у центру града, тамо где има ТТ канализације, каблови су положени у цеви кабловске канализације.

Из ТКЦ-а Панчева постоје радио-релејни коридори у следећим правцима: Алибунар, Ковин, Вршац, Ковачица и Качарево, који су још увек и функцији и представљају резервну везу у телекомуникацијама. Изграђени су истурени степени са дигиталним централама у "Пошти-6" (стара пошта), Стрелишту, Старом Тамишу, Војловици 1 и 2, Миси 1 и 2, Скробари, Јужној зони, а планирана је изградња у насељу Тесла и Нови свет.

За делове града Панчева у којима нису изграђене ТТ мреже, или је стара некавалитетна и није у складу са распоредом домаћинстава, друштвених и приватних субјеката, са малим резервама, и са великим бројем двојничких прикључака, створена је потреба за разграничењем постојећих каблова и раздвајање двојничких прикључака.

У том смислу треба радити на проширењу и модернизацији свих видова телекомуникационе инфраструктуре, као што је и побољшање квалитета мреже изградњом оптичких каблова између централе и истурених центара (МСАН-ова), и великих корисника.

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за постојеће и планиране објекте на датом подручју.

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

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

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно.

Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице (за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).

Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.

У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови.

Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта (зависно од претплатникових потреба).

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

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

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

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

Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака.

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

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

-ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница,

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

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

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

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

Услови за прикључење телекомуникационе мреже

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

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

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

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

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

- капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја домаћинстава.

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

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

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

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

КДС мрежа и објекти

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

Услови за постојећу КДС мрежу

Интерес Града Панчева је изградња технолошки јединствене дигиталне инфраструктуре.

Пун смисао КДС Града Панчева добија решавањем на глобалном нивоу, односно интеграцијом у јединствен технолошки систем Србије.

Услови за новопланирану КДС мрежу

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

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно.

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

Услови за прикључење КДС мреже

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

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике Панчева, за наредни плански период који обухвата ГУП па самим тим и ову целину је детаљно разрађена Студијом топлификације и гасификације Панчева (израђена 2004. год.).

Енергенти за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: лож уље (производ Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ). Осим централизованих система снабдевања енергентом, појединачна ложишта могу користити енергенте који им економски највише одговарају, водећи рачуна о заштити животне средине.

Осим ових енергената, дозвољено је коришћење и обновљивих извора енергије.

Технокономском анализом у Студији, извршени су обрачуни за сва три могућа типа горива. На основу добијених резултата природни гас је као најеконичнији и најеколошкији, усвојен као основно гориво за производњу топлотне енергије у Панчеву.

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом из два централизована система: топлификационог и гасификационог.

У обухвату плана егзистирају две основне групације потрошача топлотне енергије и енергената и то:

- потрошња топлотне енергије и енергената за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања, искључиво у зимском периоду (део ових потрошача у летњем периоду користи санитарну топлу воду);
- потрошња топлотне енергије и енергената за потребе привреде (грејање и технологија), потрошња читаве године.

Потрошачи који нису прикључени на један од ових система снабдевају се енергијом потребном за грејање путем индивидуалних ложишта.

Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине у Панчеву. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

- Организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво уз укрупњавање капацитета постојећих котларница и гашење мањих дотрајалих и нерентабилних котларница. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала субституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилогађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима. Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента.
- Гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора и омогућавање власницима индивидуалних стамбених објеката избор система (гасификација или топлификација) на који ће се прикључити а све у зависности од техничких могућности и економске оправданости.
- Строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

У графичком прилогу су дате оријентационе зоне које би биле предвиђене за топлификацију а које за гасификацију односно мешовито гасификација и топлификација. Критеријум за одабир подручја је искључиво густина топлотног оптерећења. Изузетно зоне се могу мењати у зависности од топлотног оптерећења.

Подручје овог дела Панчева је територија ограничена полупрстеном железничке пруге у граду и реком Тамиш. Подручје је подељено на 3 зоне у коме је могућа:

1. Гасификација
2. Гасификација и топлификација
3. Топлификација

Подела на зоне (гасификација, гасификација/топлификација, топлификација)-шематски приказ



У разматраном планском периоду градиће се прикључци за конкретне објекте у блоковима где су термоенергетске потребе покривене у целости а у осталим деловима града где су делимично покривене термоенергетске потребе, односно где постоји могућност снабдевања енергијом из гасоводног или вреловодног система одређење ће се извршити у моменту изградње имајући у виду техничке, економске, правне и еколошке аспекте. Уз уважавање ових аспеката, изузетно је могуће изменити зоне које су дате на слици 1.

— Топловодна мрежа и постројења

На предметном подручју егзистира топлана Содара. Топлана Котеж физички није у обухвату плана али све своје постојеће капацитете усмерава на делове Котеж 2 и Котеж 1 и даље за насеље Стрелиште.

Према врсти објеката концепт топлификације предвиђа следеће објекте за прикључење на систем:

- Колективне стамбено-пословне објекте са инсталацијама централног грејања
- Јавне објекте са и без инсталација централног грејања
- Димензионисањем топлификационог ситета остављена је могућност прикључења 50% индивидуалних објеката
- Колективни стамбени објекти без инсталација централног грејања

Топлификационо подручје ТО Котеж

Уградња новог котла снаге 35MW и котла или когенеративног гасног мотора снаге 5MW.

Доградња димњака до потребне висине за неометано коришћење и алтернативног горива.

Замена дотрајалих котлова 2x23,3MW, котловима од 25MW. Укупна инсталисана снага топлане са новим енергетским изворима износиће 90MW. Изграђена прва фаза соларних колектора за производњу потрошне топле воде у ТО.

Стварање услова за даље развијање и коришћење алтернативних извора енергије (сунце, геотермални извори енергије, биомаса ...).

Снага топлане треба да износи:

		Временски периоди у зависности од динамике ЈКП Грејање			
Конзум	Q_k [MW]	67	77	94	113
Потребна снага топлотног извора	Q_k [MW]	52,8	61,6	75,2	90,4
Инсталисана снага у извору	Q_k [MW]	53,6	90	90	90

* повећање топлотног конзума планирано са око 4% годишње

Топлификационо подручје ТО Содара

1. Прикључење козума постојећих градских четврти у непосредној близини насеља Содара, на ТО Содару
2. Прикључење новопланираног стамбено-пословног комплекса на подручју "Малог Рита" (само уколико постоје резерве у ТО СОДАРА)
3. Доградња димњака до потребне висине за неометано коришћење и алтернативног горива
4. Због дотрајалости котлова, потребна је брза замена и уградња нових котлова, снаге 3x20MW
5. Изградња дистрибутивна мреже за „гашење“ котларнице Карађорђева 13

Снага топлане треба да износи:

		Временски периоди у зависности од динамике ЈКП Грејање			
"Мали рит"	Q _к [MW]	5	17	32	50
Центар (док је на Содари)	Q _к [MW]	15	25		
Насеље Содара Q _к [MW]	10	11	12	13	
Улица М. Горког и околина	Q _к [MW]	1	3	5	7
Конзум	Q _к [MW]	31	56	49	70
Потребна снага топлотног извора	Q _к [MW]	24.8	44.8	39.2	56
Инсталисана снага у извору	Q _к [MW]	41	60	60	60

Топлификационо подручје проширења ТО СОДАРА/нова топлана

Проширењем ТО СОДАРА / нова топлана, ће повећати капацитет система ЈКП "Грејање" за 2x20MW.

На основу потребне снаге топлотног извора, а према динамици прикључења конзума, снага топлане треба да износи:

		Временски периоди у зависности од динамике ЈКП Грејање		
Конзум (Центар)	Q _к [MW]	25	35	45
Потребна снага топлотног извора	Q _к [MW]	20	28	36
Инсталисана снага у извору	Q _к [MW]	40	40	40

У графичком прилогу шематски је приказана локација нове ТО ЦЕНТАР која је предвиђена Студијом топлификације и гасификације Панчева и ГП Панчева. Ова локација има могућност преиспитивања у зависности од развоја подручја ужег центра.

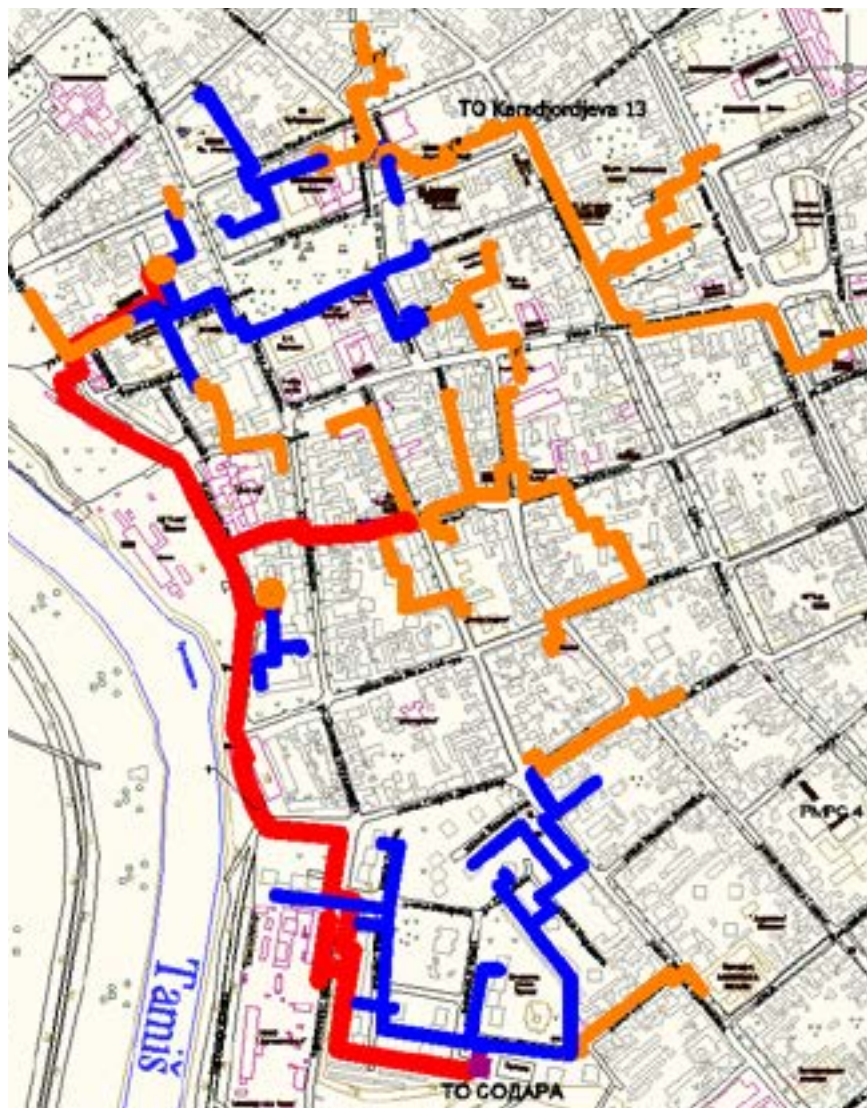
Уколико се укаже потреба за изменом концепције топлификације потребно је редефинисати и студију топлификације и гасификације. Ово се пре свега односи на измене топлотног конзума и намене површина у најужем градском језгру.

С обзиром да се ова локација налази у близини старог језгра Панчева које представља посебан интерес града у пројекту „Старо Панчево“ а истовремено се налази у зони археолошког налазишта, могуће је (ако се Студијом топлификације и гасификације утврди да је основано) измештање ТО ЦЕНТАР на други локацију. За њено измештање овим планом је резервисана локација означена као „комуналне делатности“ непосредно уз постојећу ТО СОДАРА.

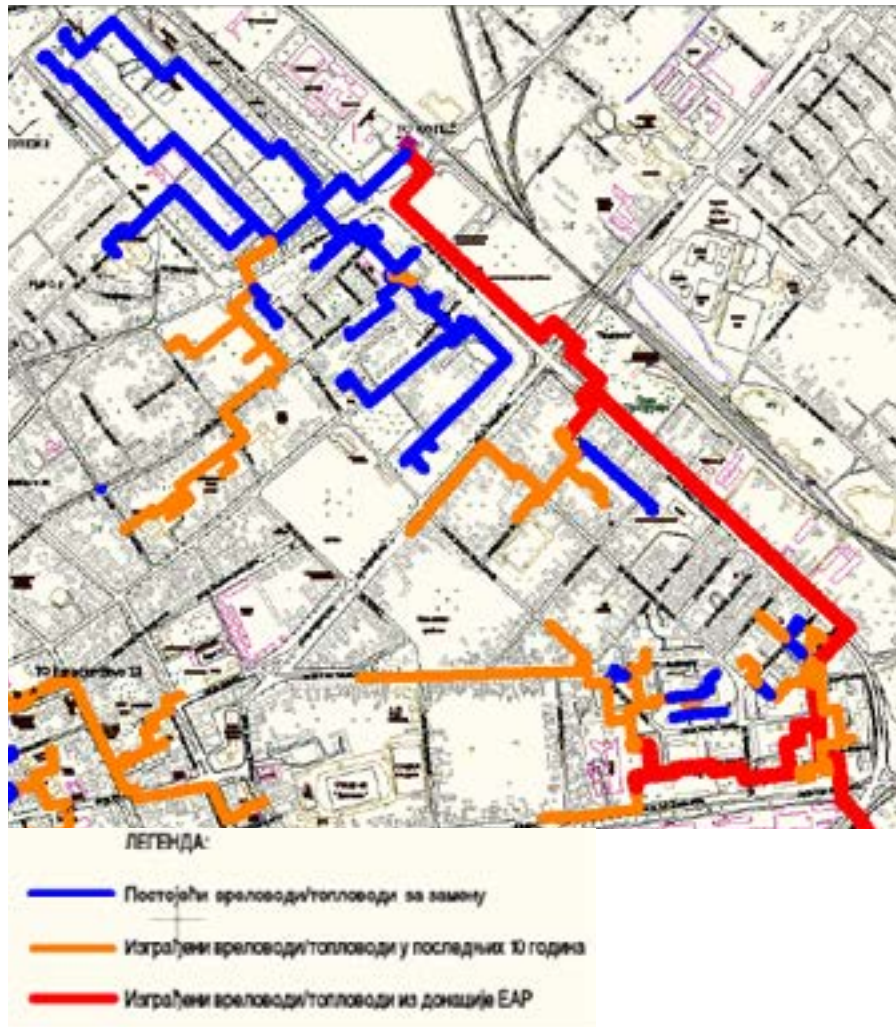
□—Услови за постојећу топоводну мрежу

Систем даљинског грејања Панчева је формиран из два „острвска“ независна реонских система који су се развијали око топлана Котеж 2 и Содара и пратили су развој насеља.

Постојећи топоводи који су везани на Топлану Содара и котларнице које су у функцији исте (шематски приказ)



Слика 3. Постојећи топоводе који су везани на Топлану Котеж 2 (шематски приказ)



Највећи део постојеће топоводне мреже у систему ЈКП „Грејање“ је изграђен у последњих 10 година. У зависности од стања мреже одредиће се и приоритети за реконструкцију исте. Динамику и начин реконструкције одредиће инвеститор/власник мреже.

▣—Услови за планирану топоводну мрежу

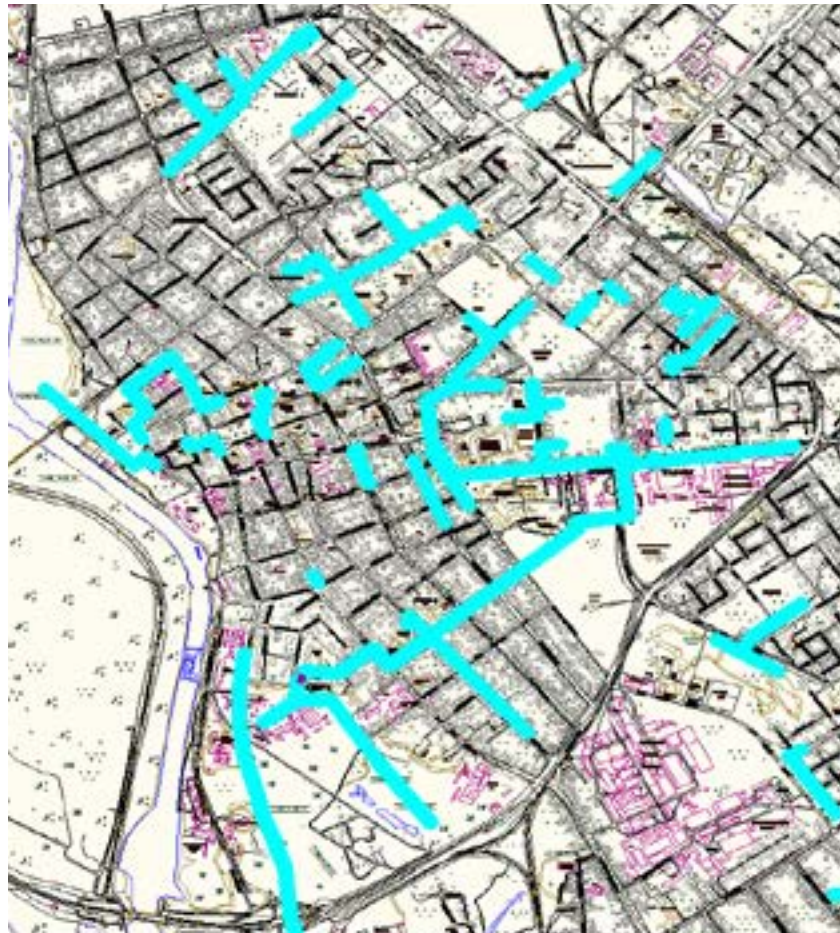
Нови топоводи ће се изградити на основу захтева потрошача и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица или у јавним површинама унутар блокова.

Топоводи који се планирају изградити, дефинисани су оквирно на слици 4, у зонама које су предвиђене за топлификацију и гасификацију или саму топлификацију. У случају да дистрибутер има захтеве за проширење топоводне мреже а трасе нису дефинисане овим планом, њихово постављање ће бити дефинисано на основу техничких могућности, постојећег стања инфраструктуре зоне предвиђене за топлификацију. За нове улице трасе ће бити дефинисане попречним профилима датим у плану.

Осим изградње дистрибутивних топовода, планира се и изградња вреловодног полупрстена од шахта бр.8 у ул. Милоша Обреновића до ТО Содара, којим ће се обезбедити сигурност и континуитет у снабдевању и касније повезивање са системом за коришћење енергије из Јужне индустријске зоне. Због значаја и великог капацитета као и приликом пројектовања и извођења овог вреловода, неопходно је узети у обзир ширину уличног профила у улицама кроз које вреловод пролази и постојеће и планиране инсталације.

Прикључење нових топовода на систем вршиће дистрибутер.

Слика 4. Планирани топоводи/вреловоди који ће се везати на топлане Содара и Котеж 2 котларнице које су у функцији исте (шематски приказ)



ЛЕГЕНДА:

— Планирани вреловоди/топловоди

□—Услови за прикључење топловодне мреже

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

Документација треба да садржи све потребне техничке услове и упутства за израду потребне пројектне документације (место и начин прикључења, услове и начин изградње прикључног топловода, топлотне подстаннице и унутрашњих инвеститорских инсталација и опреме ...)

□—Услови за реконструкцију/изградњу топловодних објеката и постројења

Анализом конзума у централном градском језгру дефинисаће се потреба за новим топлотним извором као и његова тачна локација.

У непосредном окружењу ТО СОДАРА одређена је зона за комуналне делатности за изградњу неопходне инфраструктуре и објеката за сигурно функционисање постојеће топлане као и за изградњу нове топлане која би са ТО СОДАРА представљала функционалну целину.

Котларница

Под појмом котларнице подразумева се топловодно енергетско постројење – котларница изведена као самостални објекат, контејнер котларница и котларница у објекту корисника. Служе за производњу топлотне енергије – топле воде до 110°C или паре надпритиска до 0,5 бар-а. Као гориво за потребе котларница користи се гасовито, течно и чврсто гориво.

Препумпна станица (ППС)

Објекти ППС се могу градити зависно од потреба на магистралним топловодима, топловодима, блоковским топловодима и топловодним прикључцима. ППС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземно у шахтовима и коморама, и могу се сместити у просторима бивших котларница претворених у предајне и препумпне станице.

У блоковима се могу градити:

- у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ППС може да се гради као подземни или надземни објекат.

Предајна станица (ПС)

ПС могу бити изведене надземно као самостални објекти, подземни у оквиру објекта и могу се сместити у просторијама бивших котларница претворених у предајне станице.

Топловод

- Топловод извести предизолованим цевима са електричном детекцијом истицања, према техничким условима за извођење топловода предизолованим цевима. Сви фазонски комади лукови, фиксне тачке, редукцијски комади се израђују у предизолованој варијанти.
- Водити рачуна о прописаним растојањима, хоризонталним и вертикалним, приликом укрштања и мимоилажења са другим инсталацијама.
- Пројектом предвидети одзрачивање и пражњење топловода.
- Топлотно ширење воде и одржавање притиска предвидети у топлани.
- Потребно је прорачунати компензацију топлотног ширења за све будуће деонице топловода и исту решити помоћу "Л", "З" и "П" компензатора такође од предизолованих елемената.
- Топловод који се води испод пута обавезно предвидети у заштитној цеви.

Топловодна мрежа може да се постави подземно (каналски и предизоловане цеви) и надземно. Трасу топловода треба одабрати тако да она испуњава оптималне техничке и економске услове.

Траса топоводне мреже (ТО) се поставља у регулационом појасу саобраћајнице и то у зеленом (ивичном или средњем појасу) или у тротоару исте.

Уколико ови простори не постоје или су физички попуњени другим инфраструктурним водовима или њиховим заштитним зонама ТО се поставља испод коловоза.

ТО је могуће поставити ван регулационог појаса саобраћајнице и то у заштитном зеленилу дуж саобраћајнице и изузетно кроз приватне парцеле уколико постоји сагласност власника исте.

Растојања трасе дистрибутивног ТО-а до темеља објекта мора бити најмање 1,0м мерено од осе ближе цеви.

Заштитни слој земље изнад цеви износи мин. 0,6м. Изузетно надслој може бити и 0,4м под условом да се предузму додатне мере заштите.

Минимална дубина укопавања при укрштању ТО-а са:

- железничким пругама износи 1,5м рачунајући од горње ивице заштитне цеви до горње ивице прага,
- путевима и улицама износи 0,6м изнад горње заштитне плоче или горње површине заштитног слоја песка безканално постављеног топловода,
- енергетским кабловима 110kV – растојање доње коте кабла и горње коте цеви топловода треба да износи 0,9м.

Код попречног постављања топоводних цеви испод саобраћајница, важе следећа правила:

– на местима проласка топоводне мреже испод аутопута, градских магистрала, железничких пруга и на местима где посебни услови захтевају, цеви положити у армирано бетонске канале или их провући кроз челичне или пластичне заштитне цеви у зависности од техничког решења и захтеваног степена заштите. На цевоводу уградити преградне органе, са обе стране.

– дубина полагања преизолованог цевовода испод саобраћајнице је у зависности од одговарајућег саобраћајног оптерећења и дозвољеног притиска на горњу површину пластичног омотача цевовода. Ако су напони прекорачени, мора се вршити одговарајућа заштита.

Деонице прикључног топовода од примарне топоводне мреже до корисничке топлотне подстанице спроводиће се директно изразом техничке документације и пријавом радова.

Шахт

Уколико је пројектном документацијом предвиђена изградња шахтова извести их тако да буду:

- од ливеног армираног бетона или армирано бетонски са зидовима од бетонских блокова и армирано бетонским стубовима са хидроизолацијом,
- најмањи отвор шахта треба да је 600х600мм или Ø600, а коначна димензија се одређује у зависности од избора опреме која се уграђује,
- у шахту морају бити постављени вентили за затварње прикључног топовода и вентили за пражњење, а на повратним гранама вентил за балансирање појединих грана топовода. Предвидети правилно одзрачивање топовода.

Успоне, односно падове цевовода топловодне мреже прилагодити терену и графички дефинисати.

Термо-енергетска мрежа и објекти		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Котларнице, Топловод ...	Према условима ЈКП „Грејање“	За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр.10/90 и 52/90).). Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани и биће објављени а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим..

Гасоводна мрежа и постројења

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј. може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће опредељивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних система се не може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области.

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

- Гасна мрежа високог притиска (мрежа ГРЧ - Плинару)
- Дистрибутивна гасна мрежа средњег притиска (ДГМ и градска мрежа)
- Дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска (ДГМ)
- Мерно- регулационе станице

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника (куће). То у постојећим условима значи:

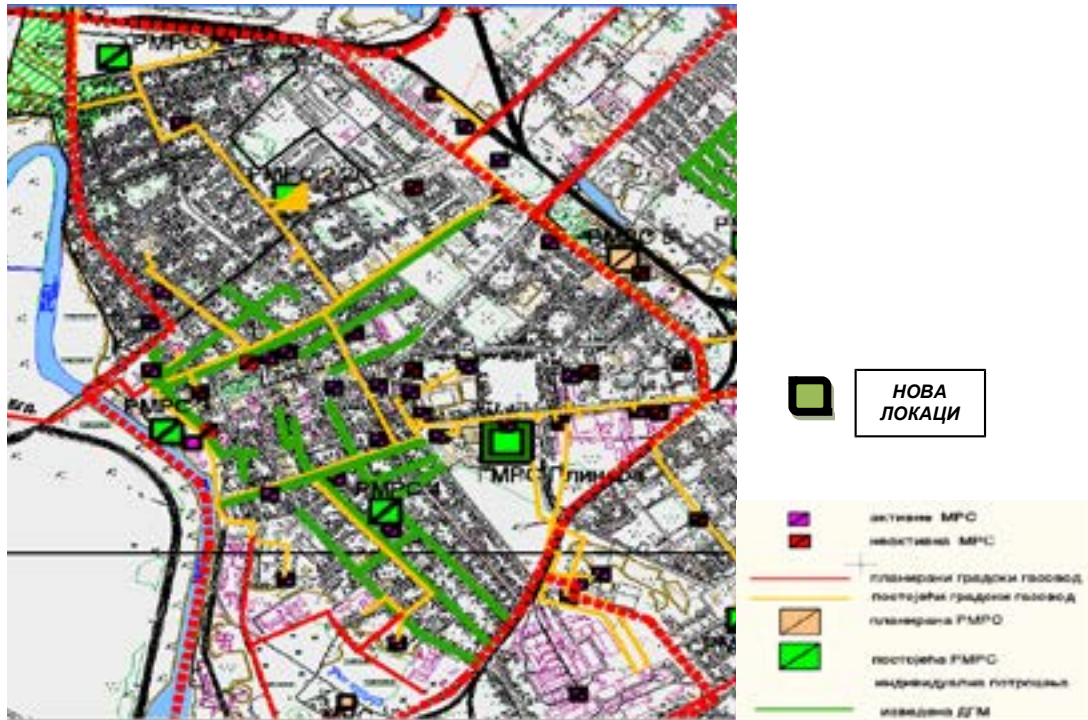
- на подручју МЗ Центар гасификовало би се цца. 55-60%,
- на подручју МЗ Тесла цца. 15-20% и
- на подручју МЗ Горњи град цца. 45-50%. Ова месна заједница је потпуно гасификована и скоро да нема потребе за проширењем ДГМ.

Анализирајући изграђену разводну гасоводну мрежу (3-6 бар), локације постојећих РМРС, као и изграђене дистрибутивне гасоводне мреже, гасификацију у широкој потрошњи на предметној територији би требало изводити на следећи начин:

- да се на подручјима МЗ „Тесла“ и делу МЗ „Центар“ изврши гасификација домаћинстава
- МЗ Горњи град ће се комплетно гасифицирати осим у деловима који гравитирају топлини Котеж 2
- Такође, анализирајући изграђени гасоводни систем и његове моменталне неискоришћене капацитете, као и еколошки и економски аспект проблема, потпуно је рационално и технички оправдано да се све котларнице, које користе неки други енергент, конвертују на гас. Од овога би се изузеле котларнице у најужем градском језгру (МЗ Центар), које би се налазиле у систему топлификације и за које углавном не постоје технички услови за конверзију на гас јер су просторије у којима се налазе укопане, са проблематичном вентилацијом и захтевале би велика материјална средства да се грађевински прилагоде постојећој техничкој регулативи

(*Проблем ових котларница може се решити једним централизованим извором топлотне енергије, чиме би се све постојеће котларнице на овом систему могле укинути.

Слика 4. Приказ постојеће и планиране гасне мреже и објеката (шематски приказ)



На територији МЗ „Горњи град“ изграђене су РМРС1 (Аеродром), РМРС 2 (улица Нишка), РМРС 3 и РМРС 4 као и ГМРС Плинера. На РМРС 2 прикључен је мали број потрошача у насељу Милорадовић и не планира се проширење ДГМ ниског притиска које није у „систему“ са ДГМ у окружењу. Планира се изградња РМРС 2/1. Локација РМРС 2/1 је дефинисана у графичком прилогу.

Услови за постојећу гасоводну мрежу

Постојећа мрежа гасних инсталација (ДГМ и градски гасовод) се задржава. У случају да ДГМ или градски гасовод пролазе испод планираних објеката потребно их је изместити о трошку инвеститора. У улицама где ДГМ није прикључена на систем ЈП „Србијагас“ (улице Б. Јовановић, П. Прерадовића, Филипа Вишњића, Немањина, Змај Јовина,...) потребно је пре прикључења исту проверити, утврдити недостатке, привести намени, и након испитивања прикључити на систем.

Од четири изграђене МРС само је једна (РМРС2) изграђена за излазни ниски притисак од 100мбар, према Идејном пројекту, док су све остале рађене према савременијим техничким решењима у домену употребе материјала у дистрибутивним гасоводним мрежама, те је њихов излазни радни притисак 2 бар. Обзиром да се ради о полиетиленским дистрибутивним гасоводним мрежама, максимални радни притисак се може повећати и до 4 бар.

Услови за планирану гасоводну мрежу

Развојним плановима ЈП СРБИЈАГАС-а предвиђа се гасификација насељеног места Панчево.

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојећа стања остале инфраструктуре као и сагледавање будућег коришћења подручја трасе.

Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

Дистрибутивну мрежу пројектовати и градити према признатим правилима технике и према законској регулативи.

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

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

Услови за прикључење гасне мреже

Пројектно техничка документација подлеже контроли усаглашености са издатим Решењем о одобрењу за прикључење ЈП „Србијагас“.

Гасни прикључак не полаже се испод зграде и других објеката високоградње и нискоградње (шахтови, и слично). У изузетним случајевима, гасни прикључак поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Пречници гасног прикључка димензионишу се према минималном радном притиску у мрежи, са којим се спаја кућни гасни прикључак.

Цевоводи гасног прикључка воде се право и најкраћим путем од дистрибутивног гасовода до зграде, а у складу са документацијом.

Цевоводи се воде тако да полагање прикључног гасовода буде несметано и да траса остане трајно приступачна.

Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

У предметном подручју егзистирају активне и неактивне МРС које су прикључене на градски гасовод. Статус неактивних МРС зависиће од потреба објеката за који су изграђене и услова надлежног дистрибутера. Нове МРС ће се градити за објекте који се планирају гасифицирати.

Постојеће РМРС по потреби реконструисати и капацитет ускладити са стварним и планираним потребама. МРС које су прикључене на градски гасовод реконструисати ако се укаже потреба.

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

Придржавати се следећих услова:

Општи услови за изградњу гасовода

Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

У близини гасовода ископ вршити ручно.

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

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

Овим правилником између осталог се ближе прописују услови за : избор трасе гасовода, локацију и начин изградње објеката који су саставни делови гасовода (МРС, РС,..), регулацију притиска и мере сигурности од прекорачења дозвољеног радног притиска, заштитни појас, радни појас, зоне опасности и заштита од корозије гасовода, услови и начин испитивања гасовода у току изградње, а пре њиховог пуштања у рад, услови и начин заштите од корозије и пропуштања гасовода, услови и начин поступања са гасоводима који се више неће користити, услове и начин заштите гасовода, и други услови. У даљем тексту дати су изводи за правила грађења из доре наведеног, а сада важећег Правилника.

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

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

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

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

1) за ПЕ и челичне гасоводе $P_r \text{ макс} \leq 4 \text{ бар}$ - по 1 м од осе гасовода на обе стране;

2) за челичне гасоводе $4 \text{ бар} < P_r \text{ макс} \leq 10 \text{ бар}$ - по 2 м од осе гасовода на обе стране;

3) за ПЕ гасоводе $4 \text{ бар} < P_r \text{ макс} \leq 10 \text{ бар}$ - по 3 м од осе гасовода на обе стране;

4) за челичне гасоводе $10 \text{ бар} < P_r \text{ макс} \leq 16 \text{ бар}$ - по 3 м од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 м без писменог одобрења оператора дистрибутивног система. У

заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 м.

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

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

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

MOP-maksimalni radni pritisak

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

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрнштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50 1,00	
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каолова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30 0,50	
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 м3	- 3,00	
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м3 а највише 100 м3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10м3	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 м3 а највише 60 м3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 ш3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

3. Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода и ПЕ (полиетиленских) гасовода $MOP < 4 \text{ bar}$ са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каолова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 м3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м3 а највише 100 м3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10м3	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 м3 а највише 60 м3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 м3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

4. Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска је 80 см мерено од горње ивице гасовода.

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

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

5. Приликом укрштања гасовода са путевима, водотоковима, каналима, далеководима, нафтоводима, продуктоводима и другим гасоводима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90° .

6. Ако се гасовод поставља испод путева и пруга бушењем по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. За гасоводе пречника већег од 100 мм пречник заштитне цеви мора бити најмање 100 мм већи од спољашњег пречника гасовода.

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

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

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

Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени.

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

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

Минимално растојање одушне цеви мерено од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница, на спољну страну мора бити најмање 3 м. У случају ако је удаљеност регулационе линије од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница мања од 3 м одушна цев се поставља на регулациону линију али не ближе од 1 м.

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

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

Називни напон	Минимално растојање	
	при укрштању (м)	при паралелном вођењу (м)
1 kV \geq U	1	1
101 kV < U \leq 20 kV	2	2
35 kV < U5	10	15
20 kV < U \leq 35 kV		

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

За изградњу дистрибутивну гасну мрежу поштовати услове који су дати у „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 ћаг”(Сл.гласнику РС”, бр. 86/2015)

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

	МОР < 4 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1
Гасовод од полиетиленских цеви	1

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

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
0,40 Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
0,20 Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каолова		
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 м3	-	3,00

Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м ³ а највише 100 м ³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м ³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10м ³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 м ³ а највише 60 м ³	- 10,00	
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 м ³	- 15,00	
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

4. Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска је 80 см мерено од горње ивице гасовода.

5. Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода, мерена од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је:

Објекат	Минимална дубина укопавања (см)	
	А	Б*
до дна одводних канала путева и пруга	100	60
до дна регулисаних корита водених токова	100	50
до горње коте коловозне конструкције пута	135	135
до горње ивице прага железничке пруге	150 150	
до горње ивице прага индустријске и трамвајске	100	100
до дна нерегулисаних корита водених токова	150	100

*примењује се само за терене на којима је за израду рова потребан експлозив

6. Приликом укрштања гасовода са путевима, водотоковима, каналима, далеководима, нафтоводима, продуктоводима и другим гасоводима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°.

7. Ако се гасовод поставља испод путева и пруга бушењем по правилу се поставља у заштитну цев одговарајуће чврстоће. За гасоводе пречника већег од 100 мм пречник заштитне цеви мора бити најмање 100 мм већи од спољашњег пречника гасовода.

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

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

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

Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени.

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

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

Минимално растојање одушне цеви мерено од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница, на спољну страну мора бити најмање 3 м. У случају ако је удаљеност регулационе линије од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница мања од 3 м одушна цев се поставља на регулациону линију али не ближе од 1 м.

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

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

	Минимално растојање
--	---------------------

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

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

Надземно полагање челичног гасовода дозвољено је само у кругу индустријских постројења, док надземно полагање гасовода од полиетилена (РЕ цеви) није дозвољено.

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

Изузетно уколико другачије није могуће, могуће је поставити ДГМ испод коловоза уколико је то неопходно због недовољне ширине регулације и постојеће инфраструктуре. Том приликом неопходно је испоштовати све неопходне мере заштите гасовода.

За изградњу ГМРС/ПМРС/МРС (мерно - регулационих станица) и за гасне прикључке поштовати такође услове који су дати у сада важећем „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар“ (Сл.гласнику РС”, бр. 86/2015)

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/ПМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у:

- 1) блоковима индивидуалних становања (на грађевинској парцели и на јавној површини),
- 2) мешовитим градским блоковима (на слободном простору унутар блока и у зеленим површинама),
- 3) зонама привредне делатности (на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама).

У даљем тексту дати су изводи за правила грађења из доре наведеног, а сада важећег Правилника. ПМРС/МРС мора се изградити према важећим законским прописима. и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3 метра.

Уколико се објекат ГМРС/ПМРС/ МРС гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају, у складу са техничким нормативима прописаним за ову област.

Мерно - регулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима.

1. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

Капацитет m ³ /h	MOP на улазу		
	MOP =< 4 bar 4 bar < MOP =< 10 bar	10 bar < MOP =< 16 bar	
до 160	уз објекат (отвори на објекту морају бити ван зоне опасности)	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
8 m10 m од 161 од 1500	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 6001 до 250005 m од 1501 до 6000	8 m	10 m	12 m
преко 25000	10 m	12 m	15 m
Подземне станице	1 m	2 m	3 m

Растојање се мери од темеља објекта до темеља MPC, MC, односно PC.

2. Минимална хоризонтална растојања MPC, MC и PC од осталих објеката су:

Објекат	MOP на улазу		
	MOP =< 4 bar	4 bar < MOP =< 10 bar	10 bar < MOP =< 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	10 m	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	3 m 5 m	8 m	
Локални пут	3 m	5 m	8 m
Државни пут, осим аутопута	8 m 8 m	8 m	
Аутопут	15 m 15 m	15 m	
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m	3 m
Јавна шеталишта	3 m	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих привредних и спортских ваздухоплова	10 m	12 m	15 m
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	10 m	12 m	15 m
Трансформаторска станица	10 m	12 m	15 m
Надземни електро водови 0 bar < MOP =< 16 bar			
	1 kV ≥ U		Висина стуба + 3 m*
	1 kV < U ≤ 110 kV		Висина стуба + 3 m**
110 kV < U ≤ 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**		
	400 kV < U		Висина стуба + 5 m**

* али не мање од 10 m.

** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од железничких и трамвајских пруга мери се од ближе шине, а растојање од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

За објекте МРС, МС и РС постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.

Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом ограде. Ова удаљеност између ограде и спољних зидова МРС представља заштитну зону и мора бити минимално 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m и мора да обухвати зоне опасности.

3. Условне и сагласност за прикључење на гасну мрежу је потребно затражити од надлежног дистрибутера гаса.

За изградњу Гасна мрежа високог притиска поштовати услове који су дати у сада важећем „Правилнику о условима за несметану и безбедну транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 бар" (Сл.гласнику РС", бр. 37/2013 и 87/2015)

Овим правилником између осталог се ближе прописују услови за гасоводе високог притиска: избор трасе гасовода, локацију и начин изградње објеката који су саставни делови гасовода (МРС, РС,...); заштитни појас гасовода, насељених зграда, објеката и инфраструктурних објеката у заштитном појасу гасовода и радни појас; зоне опасности и заштита од корозије гасовода; услови и начин испитивања гасовода у току изградње, а пре њиховог пуштања у рад; услови и начин заштите од корозије и пропуштања цевовода; услови и начин поступања са гасоводима који се више неће користити; услове и начин заштите гасовода и други услови. У даљем текста дати су изводи за правила грађења из доре наведеног, а сада важећег Правилника.

У коридору/траси издвајају се 3 основне зоне - појаса са различитим условима:

1. Прва зона – радни и експлоатациони појас. Радни појас је најмањи простор дуж трасе гасовода потребан за његову несметану и безбедну изградњу, а експлоатациони појас гасовода је простор у ком се не смеју постављати трајни или привремени објекти за време експлоатације гасовода или предузимати друга дејства која би могла да утичу на стање, погон или интервенције на гасоводу, сем објеката у функцији гасовода. У експлоатационом појасу гасовода могу се градити само објекти који су у функцији гасовода.

Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен. У експлоатационом појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности (постављање трансформаторских станица, пумпних станица, подземних и надземних резервоара, сталних камп места, возила за камповање, контејнера, складиштења силиране хране и тешко - транспортујућих материјала, као и постављање ограде са темељом и сл.) изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 метара без писменог одобрења оператора транспортног система.

У експлоатационом појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 м.

У зависности од притиска и пречника гасовода ширина експлоатационог појаса гасовода је:

ШИРИНА ЕКСПЛОАТАЦИОНОГ ПОЈАСА	ПРИТИСАК 16 ДО 50 bar (m)	ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 50 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	10	10
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	12	15
Пречник гасовода изнад DN 500 до DN 1000	15	30
Пречник гасовода изнад DN 1000	20	50

Вредности из табеле представљају укупну ширину експлоатационог појаса тако да се по једна половина дате вредности простире са обе стране осе гасовода.

2. Друга зона - заштитни појас насељених зграда је простор у коме гасовод утиче на сигурност тог објекта, рачунајући од спољних ивица зграда.

Ширина заштитног појаса насељених зграда, у зависности од притиска и пречника гасовода је:

ШИРИНА ЗАШТИТНОГ ПОЈАСА НАСЕЉЕНИХ ЗГРАДА	ПРИТИСАК 16 ДО 50 bar (m)	ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 50 bar (m)

Пречник гасовода до DN 150	30	30
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	30	50
Пречник гасовода изнад DN 500 до DN 1000	30	75
Пречник гасовода изнад DN 1000	30	100

Објекти намењени за становање или боравак људи, у зависности од притиска и пречника гасовода, без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у коју класу локације је гасовод сврстан, не могу се градити на растојањима мањим од:

РАСТОЈАЊЕ ОД ОБЈЕКТА НАМЕЊЕНИХ СТАНОВАЊУ ИЛИ БОРАВАК ЉУДИ	ПРИТИСАК 16 ДО 50 bar (m)	ПРИТИСАК ВЕЋИ ОД 50 bar (m)
Пречник гасовода до DN 150	30	30
Пречник гасовода изнад DN 150 до DN 500	30	50
Пречник гасовода изнад DN 500 до DN 1000	30	75
Пречник гасовода изнад DN 1000	30	100

У појасу ширине 30 м од осе гасовода мерено са обе стране осе цевовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

3. Трећа зона - заштитни појас гасовода је појас ширине од 200 м са обе стране од гасовода, рачунајући од осе гасовода, у ком други објекти утичу на сигурност гасовода;

Према густини насељености појасеви гасовода се сврставају у класе локације од I до IV (четири класе локација), и примењују се правила за те класе према позитивним законским прописима.

Минимална растојања спољне ивице подземних гасовода од других објеката или објеката паралелних са гасоводом су:

- м од некатегорисаних путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса;
- 5 м од општинских путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса;
- 5 м од путева II реда, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса;
- 10 м од путева I реда, осим аутопутева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса;
- 20 м од ауто-путева, рачунајући од спољне ивице земљишног појаса и 15 м од железничких колосека, рачунајући од границе пружног појаса.
- м од других подземних линијских инфраструктурних објеката рачунајући од спољне ивице објеката;
- 10 м од нерегулисаних водотокова рачунајући од ивице корита мерено у хоризонталној пројекцији и
- 10 м од регулисаних водотокова рачунајући од брањене ножице насипа мерено у хоризонталној пројекцији.

Минимално потребно растојање при укрштању гасовода са подземним линијским инфраструктурним објектима је 0,5 м.

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

	паралелно вођење (м)	при укрштању (м)
<20 kV	10	5
20 kV < U < 35 kV	15	5
35 kV < U < 110 kV	20	10
110 kV < U < 220 kV	25	10
220 kV < U < 440 kV	30	15

Минимално растојање се рачуна од темеља стуба далековода и уземљивача.

Минимална растојања грађевинских и других од објеката који су саставни делови гасовода су дати чланом 13. Правилника о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar („Сл. гласник РС“, бр 37/2013 и 87/2015).

Сви остали услови за ове гасоводе су дефинисани горе наведеним Правилником.

Нове трасе гасне и топлводне инфраструктуре поставиће се у коридорима који су предвиђени попречним профилима али само у случају формирања нових улица или комплетне реконструкције постојећих. У већ формираним улицама испоштовати уличне профиле уколико постојеће инсталације и планиране инсталације то дозвољавају. Приликом постављања термоенергетске инфраструктуре водити рачуна о минималним растојањима између инфраструктурних система.

Б1.3. Потребан степен комуналне опремљености и грађевинског земљишта за издавање дозволе

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

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

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања.

На територији града Панчева налазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као изузетан или велики значај, док изван број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојене су следеће просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите:

- А) Археолошка налазишта
- Б) Знаменита места
- Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином
- Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти
- Е) Околина, природна и изграђена

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентирани карактеристике-специфичност) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења на основу којих је утврђено споменичко својство.

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

Објекти и локалитети од културно-историјског значаја раде се искључиво према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Амбијентална целина од урбанистичког значаја је идентична са амбијенталном целином од културно-историјског значаја која је под заштитом државе за коју је надлежна институција Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

▪ Археолошки услови и мере заштите

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације: Целина 1 – Шири центар.

Посматрајући распоред локалитета на Целина 1 – Шири центар. може се издвојити неколико зона:

- од тамешког кеја источно ка улици Светога Саве, зона припада Заштићеном старом градском језгру Панчева, са јаком концентрацијом локалитета позног средњег века и периода мађарске и турске доминације
- Кеј Радоја Дакића: улица Мученика, локалитет "ШТУКА", кат. чест. 4735:4135 и 4736:4136 к.о. Панчево и Црвени магацин: СТАРА КАПЕТАНИЈА, кат. чест. 5827 к.о. Панчево
- улица Николе Тесле: локалитет "УГЉАРИЦА" и Вајфертова Пивара - двориште
- Угао улица Лењина и др. Касапиновића
- Улица Лењина - зона између Трга Слободе и улице др. Касапиновића
- Улица Цара Душана - између улица Војводе Р. Путника и др. Касапиновића
- Трг Краља Петра: код угла зграде ПИК-а, кат. чест. 4078 к.о. Панчево; између зграда хотела "Слобода" и зграде Општине; трг Краља Петра бр.5 - локалитет "ПАНУКА"; Штабска зграда - трг Краља Петра бр. 6; улица Масарикова бр. 1
- Зграда "Трубач", у улици Сокаче
- Улица Његошева код бројева 2, 6 и 12

- Гимназија ²Урош Предић² - Игњата Барајевца 5
- Миноритски Манастир - Вука Караџића бр. 3, кат. чест. 4107 к.о. Панчево
- Улица Браће Јовановић - некада Црквена бр 15
- Улица Димитрија Туцовића код бројева 5 и 39
- Улица Иве Курјачког код бројева 15, 17 и 19
- Угао улица Светог Саве и Немањине
- природно узвишење које се пружа од аутобуске станице ка стадиону и насељу Тесла, зона локалитета са археолошким материјалом номадских племена, Сармата и Авара
- приликом археолошког заштитног ископавања у улици П. Маргановића, 1986. године констатовани су културни слојеви римско-провинцијски и рано-средњевековни културни слојеви;
- "Ватрогасни дом",улица Ж. Зрењанина - насеље од раног неолита до средњег века
- "Црна мачка", Ж. Зрењанина - аварска некропола
- Најева или Доњоварошка циглана - насеље од неолита до средњег века

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 1 – Шири центар, подручје у катастарској општини Панчево, може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- у зони заштићеног градског језгра предвидети обављање обавезних заштитних археолошких истраживања пре почетка градње објеката;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза.

▪ Мере заштите за знаменита места према валоризацији историјских споменика

Гробља у Панчеву

Православно гробље у Панчеву је културно добро под предходном заштитом, биће заштићено као просторно културно-историјска целина, јер на њему имамо шест надгробних споменика заштићених као појединачни споменици културе, док су четири надгробна споменика у поступку проглашења за споменике културе.

На Православном гробљу са сахрањивањем се отпочело 1791.године, а гробље је у пар наврата проширено откупљивањем суседних парцела, а први пут већ 1859. године.

Католичко гробље је културно добро које ужива предходну заштиту, биће заштићено као знаменито место.

Католичко гробље је освећено 1784. године и од тада до данас се на њему сахрањује становништво католичке вероисповести.

Јеврејско гробље је културно добро које ужива предходну заштиту, биће заштићено као знаменито место.На Јеврејском гробљу са сахрањивањем се почело 1803. године.

Гробља треба редовно одржавати. Посебну пажњу обратити на старе споменике, чије рушење треба зауставити.

▪ Мере заштите просторно-културно-историјске целине и заштићене околине

Просторна културно-историјска целина и њене просторне границе:

„Централни урбани простор Панчева обухвата историјску језгру града коју чини склоп зграда око тргова Бориса Кидрича (данас Трг Краља Петра I) и Маршала Тита (данас Трг Слободе) са улчним токовима који се уливају у њих и неколико објеката на које се поменути простори тргова и улчних фронтава наслањају.“ (Старо градско језгро Панчева (са 25 посебно наведених објеката) – Панчево, решење бр. 01-293/6-72 од 2.4.1973. године, Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад, велики значај – Службени лист АПВ бр.28/91):

1. Зграда на Тргу Слободе бр.6, кат.парц.бр. 5797 К.О.Панчево
2. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.3 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4083 К.О.Панчево
3. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.11 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4076 К.О.Панчево
4. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.4 (данас Трг Краља Петра I), кат.парц.бр. 4163 К.О.Панчево
5. Зграда на Тргу Бориса Кидрича бр.6 (данас Трг Краља Петра I)
6. Зграда између Његошеве и Змај Јовине улице, кат.парц.бр. 4229 К.О. Панчево - Штапска зграда
7. Зграда на Тргу Маршала Тита бр.1 (данас Трг Слободе), кат.парц.бр. 4154 К.О.Панчево
8. Зграда на Тргу Маршала Тита бр.3 (данас Трг Слободе), кат.парц.бр. 4159 К.О.Панчево
9. Зграда народне банке у ул. Штросмајеровој бр.2, кат.парц.бр. 4141 К.О.Панчево
10. Зграда у ул. ЈНА бр.2 (данас Војводе Радомира Путника)
11. Зграда у ул. ЈНА бр.1 (данас Војводе Радомира Путника), кат. парц. бр. 4161 К.О.Панчево
12. Зграда у ул. ЈНА бр.3 (данас Војводе Радомира Путника), кат. парц. бр. 4167 К.О.Панчево

13. Зграда у ул. Народног Фронта бр.1, кат.парц.бр. 4168 К.О.Панчево
14. Зграда у ул. Народног Фронта бр.4, кат.парц.бр. 4206 К.О.Панчево
15. Зграда у ул. П. Драпшина бр.3, (данас Проте Андреје Арсенијевића) кат.парц.бр. 4153 К.О.Панчево
16. Зграда у ул. Масарикова бр.1, кат.парц.бр. 4075 К.О.Панчево
17. Зграда у ул. Његошева бр.2, кат.парц. бр. 4209 К.О.Панчево
18. Зграда у ул. Сокаче бр.2, кат.парц.бр. 4162 К.О.Панчево
19. Зграда у ул. Димитрија Туцовића бр. 2, кат.парц.бр. 4086 К.О.Панчево
20. Зграда у ул. Браће Јовановића бр.22, кат. парц.бр. 4089 К.О.Панчево
21. Зграда у ул. Браће Јовановића бр.24, кат. парц.бр. 4083 К.О.Панчево
22. Зграда у ул. Змај Јовина бр.4, кат.парц.бр. 4232 К.О.Панчево
23. зграда Српске православне цркве у Панчеву, кат.парц.бр. 4015 К.О.Панчево
24. Зграда Фрањевачког самостана „Минорит“, кат.парц.бр. 4123 К.О.Панчево
25. Зграда средње техничке школе „Никола Тесла“, кат.парц.бр. 4124 К.О.Панчево

▪ **Мере заштите за просторну културно историјску целину**

а) Очување просторно-регулационих обележја целине:

- очување затечене урбане матрице,
- очување постојеће парцелације,
- уколико се објекат пружа преко две или више парцела, његову композицију остварити као збир одговарајућег броја мањих објеката, постављених у оквиру сваке парцеле понаособ.

б) Прецизно одређене елементе хоризонталне и вертикалне регулације које се не могу мењати:

- очување грађевинско-регулационе линије,
- објекти који се чувају у свом хоризонталном и вертикалном габариту.

в) Дешавања унутар блока:

- Сви девастирани објекти унутар блока могу бити уклоњени а дворишна крила главних објеката морају бити реконструисана по условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- Унутар блока могу бити грађени нови објекти, али на начин да својим габаритом и положајем не угрози осунчаност и проветравање и не надвисе постојеће објекте и у свему према условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.
- Продор до објеката унутар блока обезбедити кроз већ постојеће прекиде у зидним платнима,
- Унутар блокова постоје могућности формирања пјачета.Формирањем пјачета добијају се амбијенти који живот у градовима чине квалитетнијим.
- Овакав третман унутрашњости блока биће пропраћен и адекватним мерама заштите надлежног завода.

г) Могућа надградња објеката:

- За све објекте за које је предвиђена надградња, која подразумева формирање косих кровова и њихову активну употребу у смислу формирања поткровља, без могућности доградње спрата сем у случају где то није посебно наглашено, потребни су услови надлежног завода за заштиту споменика културе.
- За осветљавање поткровља формирање кровних прозора (баца) није дозвољено на равнима крова главних уличних фасада, док је на дворишним кровним равнима могуће формирати стојеће кровне прозоре.

д) Начин третирања унутрашњих простора – пјачета:

- У ситуацијама формирања нових пјачета, све претходно наведене смернице се изузимају, и нови амбијент се третира посебним мерама заштите.
- Принципи и смернице за обраду и формирање унутрашњих дворишта би подразумевале:
- развој објекта на парцели у правцу развоја главног објекта, односно његовог дворишног крила,
- нове објекте формирати тако да својом висином и волуменом не ремете проветреност и осунчаност парцеле,
- спратност новоизграђених дворишних објеката мора бити у складу са главним објектом,
- адаптација дворишних објеката, са активирањем и коришћењем тавана,
- адекватна обрада партера.

ђ) Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.

е) Очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилем, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.

ж) Побољшање инфраструктуре, побољшање услова инсолације и проветравања, примена мера техничке заштите

з) Очување различитих функција које је просторна целина добила током времена, а односи се на јавне, слободне површине и на изграђене објекте: управне, школске зграде, верске објекте, културу, трговине, занатство и угоститељство. Нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбано-историјског центра.

и) Нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл., треба да буду монтажано-демонтажног типа, односно покретне тезге.

ј) Уклањање привремених, монтажних и сл. објеката који ремете форму и сагледивост већ формиране целине.

- к) Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.
- л) Квалитетније партерно и хортикултурно уређење, као и увођење квалитетнијег урбаног мобилијара.
- љ) Саобраћај унутар просторне целине треба да буде контролисан. Уколико други фактори дозвољавају, увођење пешачких зона. Могуће је формирати пешачке токове и кроз унутрашњост блока.
- м) Просторна целина треба да буде заштићена против природних катастрофа као што су загађења и вибрације.

▪ **Мере заштите за заштићену околину просторне културно историјске целине**

- Поштовање аутентичне урбане матрице, регулације, величине катастарских парцела (посебно фронтна парцела).
- Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.
- Очување форме и изгледа објеката дефинисаних волуменом, стилем, конструкцијом, материјалима, бојом и декорацијом.
- Побољшање инфраструктуре, побољшање услова инсолације и проветравања, примена мера техничке заштите.
- Нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл. треба да буду монтажано-демонтажног типа, односно покретне тезге.
- Уклањање привремених, монтажних и сл. објеката који ремете форму и сагледивост већ формиране целине.
- Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију.
- Просторна целина треба да буде заштићена против природних катастрофа као што су загађења и вибрације.

□ **Мере заштите за непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте**

За појединачна непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте издаваће се мере заштите по захтеву у време планираних радова.

Смернице за заштиту за цео простор плана

Са становишта заштите, очување урбане историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.

Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба применити на цело грађевинско подручје Панчева.

Урбанистичке вредности природне околине Панчева треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбане историјске целине и природне околине Панчева треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

Амбијенталне целине од урбанистичког значаја

Амбијенталну целину од урбанистичког значаја представља Старо градско језгро. С обзиром да је то амбијентална целина под заштитом Завода за заштиту споменика културе, интервенције у овој зони ће се вршити у сарадњи и уз поштовање услова Завода.

Дозвољене намене су: становање, пословање, јавне намене.

Препоручене намене су: становање, култура, образовање, стари занати, услуге, угоститељство и сл.

Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски услови

Утврђена непокретна културна добра:

Споменици културе

1. (57) Надгробни споменик н.х. Марка Кулића - Панчево, ул. Ружина бр. 7, решење бр. 01-234/3-72 од 10.4.1972. Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад
2. (58) Надгробни споменик композитора Мите Топаловића - Панчево, ул. Ружина бр. 7, решење бр. 01-231/3-72 од 12.4. 1972. Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад
3. (59) Надгробни споменик песника Васе Живковића - Панчево, Ул. Ружина бр. 7, решење бр. 01-232/3-72 од 12.4. 1972. Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад
4. (60) Надгробни споменик Игњату Барајевцу - Панчево, Ул. Ружина бр. 7, решење бр. 01-229/3-72 од 15. 4. 1972. године, Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад
5. (61) Надгробни споменик Томи Сандуловићу - Панчево, Ул. Ружина бр. 7, решење бр 01-228/3-72 од 15. 4. 1972. Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад
6. (62) Надгробни споменик н.х. Стевице Јовановића - Панчево, Ул. Ружина бр. 7, решење бр. 01-233/3-72 од 21.4.1972. Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад
7. (63) Надгробни споменик борцима Првог светског рата и жртвама фашистичког терора у Другом светском рату - Панчево, решење бр. 01-230/3-72 од 26. 4.1972. Покрајински завод за заштиту споменика културе Нови Сад
8. (64) Споменик стрељаним родољубима из Борче у Првом светском рату - Панчево, Трг мученика, решење бр. 01-227/3 Нови Сад, од 26.4.1972.
9. (65) Споменик оснивачима панчевачке гимназије - Панчево, ул. Димитрија Туцовића бр. 8, решење бр. 01-226/3 Нови Сад, 8. 5. 1972
Кат. пар. бр. 2973 К.О. Панчево
10. (66) Хотел "Војводина" - Панчево, Улица Мученика бр. 1, решење бр. 05 број 633-2659/97 од 22. јула 1997, СГ РС бр. 37 од 8.8.1997.
11. (67) Црвени магацин - Панчево, ул. Иве Лоле Рибара бр. 2, решење бр. 05 број 633-2231/97-018 од 18. јуна 1997. СГ РС бр. 27 од 26. јуна 1997.
12. (68) Гимназија "Урош Предић" - Панчево, ул. Игњата Барајевца бр. 5, решење бр. 05 број 633-2231/97-004 од 18. јуна 1997. СГ РС бр. 27 од 26. јуна 1997.
13. (69) Зграда у ул. Браће Јовановића бр. 13 - Панчево, решење бр. 05 број 633-2659/97 од 22. јула 1997. СГ РС бр. 37 од 8.8.1997.
14. (70) Кућа Танацковића - Панчево, ул. Косовска бр. 1, решење бр. 05 број 633-2659/97 од 22. јула 1997. СГ РС бр. 37 од 8.8.1997.
15. (71) Железничка станица "Тамиш" - Панчево, Трг Мученика бр. 1, решење бр. 05 број 633-2695/97, Београд, од 22.7. 1997., СГ РС бр. 37 од 8.8.1997.
16. (72) Кућа у ул. Петра Драпшина бр. 8 - Панчево, решење бр 05 број 633-2659/97 од 22. јула 1997. СГ РС бр. 37 од 8.8.1997.
17. (73) Кућа Дуде Бошковића - Панчево, ул. Браће Јовановића бр. 17, решење бр. 05 број 633-2659/97 од 22. јула 1997. године, СГ РС бр 37 од 8.8. 1997.
18. (74) Провијант магацин - Панчево, решење бр. 05 број 633-2659/97 од 22. јула 1997. СГ РС бр. 37 од 8.8.1997.
19. (75) Кућа у ул. Иве Лоле Рибара Бр. 4 - Панчево, решење бр. 05 број 633-609/98-13, Београд, 20. фебруар 1998., СГ РС бр.8 од 24. марта 1998.
20. (76) Црква Св. Ане, Вајфертова капела - Панчево, решење бр. 05 број 633-4710/99, Београд, 25.1.2000., СГ РС бр. 5 од 17.2.2000.
21. (77) Зграда кафане "Крагујевац" - Панчево, ул. Ђуре Јакшића бр. 1, решење бр. 05 број 633-1774/99, Београд, 22.5.2001., СГ РС бр. 32 од 7.6.2001
22. (78) "Кађурина штампарија" - Панчево, Косовска улица бр. 2, решење бр. 05 број 633-1772/99 од 22. маја 2001. СГ РС бр. 32 од 7 јуна 2001.
23. (90) Зграда Историјског архива у Панчеву, Немањина бр. 7 - решење бр. 633-1554/2007. Београд, 22. 03. 2007., СГ РС бр. 27. 03. 2007.
24. (105) Гајићева аптека у Панчеву, ул. Светозара Милетића бр. 11 - решење бр. 633-1553/2007. од 22. 03. 2007., СГ РС бр. 30 од 27. 03. 2007.
25. (106) Зграда Старе поште у Панчеву, ул. Штросмајерова бр. 4 - решење бр. 633-4732/2007. Београд 02. 08. 2007, СГ РС бр. 73. од 03. 08. 2007.

26. (107) Кип Светом Флоријану у Панчеву, угао улица Војводе Радомира Путника и Цара Лазара, решење бр. 633-4731/2007. Београд од 02. 08. 2007., СГ РС бр. 73. од 03. 08. 2007.
27. (109) Зграда Дома омладине у Панчеву, ул. Светог Саве бр. 10решење бр. 633-2852/2010, Београд, 22. април 2010. године, СГ РС бр. 29 од 2. маја 2010.
28. (110) Капела Светог Георгија на православном гробљу у Панчеву, ул. Ружина бр.7, решење бр. 633-2851/2010. Београд, од 22. априла 2010. године, СГ РС бр. 29 од 2. маја 2010.
29. (112) Водоторањ у Панчеву, Панчево, Улица Жарка Фогараша број 3, Одлука Владе РС 05 број 633-2809/2013 од 05. 04. 2013., СГ РС бр. 33 од 10. 04. 2013.
30. (113) Стара болница у Панчеву, Панчево, Улица Милоша Требињца број 11, Одлука Владе РС 05 број 633-2823/2013 од 05. 04. 2013., СГ РС бр. 33 од 10. 04. 2013.
31. (114) Јавно парно купатило у Панчеву, Улица Жарка Фогараша број 18, Одлука Владе РС 05 број 633-2819/2013 од 05. 04. 2013., СГ РС бр. 33 од 10. 04. 2013.
32. (115) Зграда „Социјалног“ у Панчеву, Улица Мите Топаловића број 1, Одлука Владе РС 05 број 633-4137/2013 од 04. 06. 2013., СГ РС бр. 51 од 12. 06. 2013.
33. (116) Кућа у улици Жарка Зрењанина бр. 106А (објекат 1) у Панчеву, Улица Жарка Зрењанина број 106А, Одлука Владе РС 05 633-4139/2013 од 04. 06. 2013., СГ РС бр. 51 од 12. 06. 2013.
34. (117) Комплекс свиларе на реци Тамиш, Улица Доситеја Обрадовића број 14, Одлука Владе РС 05 633-4154/2013 од 04. 06. 2013., СГ РС бр. 51 од 12. 06. 2013.
35. (118) Логор "Свилара" у Панчеву, Улица Милоша Обреновића бр 4, Панчево, Одлука Владе РС 05 број 633-7476/2014 од 10. јула 2014., СГ РС број 72 од 14. јула 2014.

Списак добара у режиму претходне заштите, који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра, на територији Плана генералне регулације „Целина 1 – Шири центар“:

- Народна башта – знаменито место
- Млин – на Старчевачком путу
- Основна школа „Ђура Јакшић“
- Основна школа „Васа Живковић“
- Потез „Долине“
- Лева и десна страна улице Николе Ђурковића
- Зграда Панчевца
- Основна школа „Јован Јовановић Змај“
- Евангелистичка црква
- Електротехничка школа „Никола Тесла“
- Синагога
- Зграда на углу улица Цара Лазара и ЈНА
- Десна страна улице Лава Толстоја од бр.2-10
- Хајзерова кућа са парцелама до Белог медведа

Напомене:

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите за потребе израде плана, у интегралном облику су саставни део Документације плана.

Списак заштићених културних добара се може допуњавати уколико се још неки објекат утврди за споменик културе.

У току је измена одлуке о утврђивању „Просторно културно историјску целину Старог градског језгра Панчева“ која је саставни део Целине 1. и у складу са тим је попуњен евиденциони лист Деловодни бр: 645 од 01.06. 2017 године.

Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

▣—Заштићене природне целине

Шири центар Панчева се својом западном страном налази у зони могућег утицаја на природне вредности водотока Тамиш. У сливу ове реке постоје још увек очувани природни екосистемими, прецизније речено, станишта изузетних природних вредности, ретких и угрожених биљних и животињских врста, где је прописан I степен заштите. Завод за заштиту природе би у наредном периоду требало да обави валоризацију Потамишја ради проглашења нових заштићених природних добара.

Водоток Тамиш је еколошки коридор од регионалног значаја. Због тога је нужно сачувати природне физичке особине обале и приобални појас вегетације у природном или блиско природном облику. Завод је сагласан са идејом да постојећи бродоремонтни комплекс буде измештен из овог еколошки осетљивог подручја. Ради заштите воде Тамиша од последица могућих акцидената у постојећим и планираним пристанима и марини, ова установа захтева постављање пливајуће завесе на одговарајућим локацијама.

На подручју еколошког коридора и читавог еколошки осетљивог простора забрањено је складиштење опасних материја и непрописно одлагање отпада.

▣—Попис заштићених природних добара

У самом центру Панчеву налази се споменик природе „Кестен Ђурчина у Панчеву“, који је под заштитом од 1999. године.

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Један од најважнијих предуслова ефикасне заштите животне средине предметног подручја је доградња постојеће комуналне инфраструктуре. Шири центар града би требало да има одвојене системе одвођења атмосферских и употребљених (санитарних) вода и у целости изграђену планирану мрежу гасовода, односно топловода. Иако је са еколошког становишта земни гас најприхватљивији енергент, то не значи да локална самоуправа економским инструментима еколошке политике не треба да подстиче грађане и организације да употребљавају обновљиве изворе енергије (биомаса и био гас, енергија ветра, пасивно и активно коришћење сунчевог зрачења, топлотне пумпе) и повећају енергетску ефикасност својих стамбених, пословних и производних објеката, система грејања, климатизације, осветљења, процеса производње и пружања услуга. С друге стране, истим (економским) инструментима дестимулисати коришћење класичних чврстих (угаљ, сирово дрво) и течних горива (пож уље, мазут) и електричне енергије за грејање. Пројекат гашења појединих котларница и подстаница колективног становања у корист изградње и пуштања у рад планиране Топлане Центар требало би преиспитати и планове преусмерити ка реконструкцији и повећању капацитете топлане у насељу Содара.

Утицај рада погона јужне индустријске зоне и појединих предузећа у ширем центру Панчева може бити умањен њиховим стриктним поштовањем прописа у вези са заштитом животне средине, санацијом испуста (нпр. у складу са начелима чистије производње – cleaner production), улагањем у најбоље доступне технике (BAT – best available techniques) и применом система еко менаџмента према стандарду серије ISO 14000 или EMAS 2. Свако предузеће које има хазардна постројења дужно је да сачини план заштите од хемијског удеса. Уколико предузећа у свом раду стварају отпад, потребно је да направе каталог отпада, на основу њега идентификују и категоризују опасан отпад и склопе уговор са овлашћеним правним лицем о преузимању таквог отпада. Предузећа, такође, имају обавезу да своје употребљене (технолошке отпадне) воде претходно обраде, пре упуштања у фекалну канализацију, односно градско постројење за третман отпадних вода. Забрањено је непосредно изливање отпадних вода у реципијенте (водоток, канале и баре, или у атмосферску канализацију) уколико не испуњавају прописане услове надлежног водопривредног предузећа.

Установе и предузећа у ширем центру Панчева треба да поседују одговарајући простор за селективно прикупљање комуналног, комерцијалног, амбалажног и индустријског отпада. За пословни простор површине између 1000 и 3000 m² неопходно је обезбедити један контејнер запремине 1,1 m³ за комунални отпад. Улагачи и власници предузећа су у обавези да, заједно са стручном службом ЈКП Хигијена, у току израде пројектне документације, утрде оптимално место за постављање контејнера. Оно треба да буде лако доступно на обе стране, са тврдом подлогом димензија 1,5 x 1,5 m по контејнеру (за сваки следећи контејнер ширина подлоге остаје иста, а дужина се увећава 1,5 m). Пут до контејнера требало би да буде најмање 3,5 m широк (а пролаз најмање 3,8 m висок, уколико је контејнер у дворишту зграде) и проходан у свим временским условима за возило дужине 10 m, ширине 2,3 m, висине 3,6 m, са међуосовинским растојањем од 5,7 m и укупном масом од 26 t.

Уместо тзв. зелених острва која заузимају превелику површину, на предложеним локацијама саградити мање платое са бетонском подлогом, опасане лаком оградом (жичано плетиво, дрво) и живом оградом, пузавицом и сл. Постављање сетова од 3 или пет посуда за различите врсте рециклабилног комуналног отпада, њихово редовно пражњење и учесталије спровођење акције прикупљања кабастог отпада од

становништва, спречиће преоптерећење капацитета контејнера и разношење отпада ван изграђених платоа.

Дуж појединих саобраћајница оптерећених буком, где постоје просторне могућности, треба изградити посебне заштитне бедеме или зидове, односно њихове комбинације, као и заштитно зеленило, које треба не само да снизи ниво буке већ и да умањи загађеност ваздуха. То се посебно односи на улице Првомајску, Стевана Шупљикца, Книћанинову, Димитрија Туцовића и простор код Железничке станице Аеродром. Кроз техничко регулисање саобраћаја би требало смањити дозвољену брзину моторних возила у стамбеним блоковима и једносмерним улицама да би се снизио ниво комуналне буке.

Због веће густине насељености у ширем центру Панчева, веће концентрације предшколских, школских и здравствених установа, односно, већег присуства извора нејонизујућег зрачења, неопходно је да корисници извора, преко овлашћених организација, врше периодично испитивање нивоа електромагнетног поља, у складу са Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања (Сл. гласник РС број 104/2009). Није дозвољено постављање стационарних извора нејонизујућег зрачења од посебног интереса (који могу бити штетни по људско здравље) у зонама повећане осетљивости.

□—Подела предузећа према утицају на животну средину

Полазећи од величине предузећа, врсте, обима и интензитета делатности, предузећа се, према могућем утицају на животну средину, могу поделити у седам група, од којих су за предметни план од важности прве три:

I група: мала предузећа чији је утицај на животну средину незнатан и која могу бити смештена унутар насеља не нарушавајући квалитет живота околном становништву и не изазивајући непријатности непосредним суседима, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервис и др. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују организационе мере заштите животне средине;

II група: мала и средња предузећа која, због благог утицаја на животну средину могу да буду лоцирана на ободу насеља тако да њихово присуство и делатност не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују техничко-технолошке и организационе мере заштите животне средине;

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брutto површине веће од 5.000m²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехрамбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

ГРУПА*	I	II	III
Заштитно одстојање у m**	< 50	50 - 200	200 - 600
Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију ***	-	ПУ	ПУ

* Када је присутно више извора загађивања и опасности у, или око предузећа, припадност предузећа групи се одређује навише.

** Заштитно одстојање између предузећа и стамбених насеља.

По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

*** ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину

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. У протеклом периоду није се обраћала довољна пажња на могућност велике уштеде и рационалне потрошње енергије, применом савремених изолационих материјала код објеката који су у изградњи, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд. што у наредном периоду се треба надокнадити и 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 30° 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.

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар - пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

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

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

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**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 раван може да одводи воду само на сопствену парцелу. На јавну површину, кровна раван може да одводи воду само по правилима утврђеним овим Планом.

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана
- Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.
- **Зелени кров**- кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, рачунајући 10% зелене површине – за јавне и остале објекте.. (односи се на део одлуке под бр.8.)

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- **Компактан блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- **Отворен блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- **Разграђен блок** је блок чија је трансформација из компактног у отворен започета али није завршена. По његовом ободу су остале парцеле са карактеристикама компактног блока а у унутрашњости блока су изграђени објекти (један или више њих) по принципима отвореног блока.
- **Унутарблоковска површина** је унутрашњи простор разграђеног блока у којем су изграђени слободностојећи објекти (један или више) по карактеристикама отвореног блока а намењен је зеленим површинама, дечјим игралиштима, спортским теренима, стационарном саобраћају за потребе предметних слободностојећих објеката и сл.
- **Мали блок** – градски блок чија величина не прелази површину од 14 000 m². (010, 012, 013, 015, 017, 018, 022, 023, 033, 043, 044, 054, 070, 071, 074, 075, 079, 081, 082,120, 122, 124, 125, 128, 141, 144, 145) (односи се на део одлуке под бр.8.)
- **Зграда** - јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);
- **Зграда јавне намене** - је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);
- **Породични објекат** је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана
- **Вишепородични објекат** - је објекат са најмање три функционалних јединица. стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену
- **Стамбено-пословна зграда** је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- **Пословна зграда** је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- **Помоћни објекат** - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);
- **Економски објекти** - јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза, оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица); пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани силио јаме и силио тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице) Ова врста објеката може се наћи у блоковима бр.: 006, 007, 008, 009, 010, 012, 013, 014, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021,022, 023, 025, 027, 028, 031, 032, 033, 034.

Б2.1. Врста и намена површина и објеката за остале намене**Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката за остале намене****Б2.1.1.1. Верски објекти**

Основни циљ објеката ове намене је да се задовоље потребе становника за верским садржајем. Земљиште за верске објекте и њихове пратеће садржаје, припада осталом грађевинском земљишту али је намењено јавном коришћењу. Ови објекти имају изражену централну функцију па је потребно да задовоље високе архитектонске критеријуме и остваре складан однос са објектима у непосредном окружењу.

Сви постојећи објекти ове категорије, остају у богослужбеној функцији, независно од броја верника. Ако тренутно нису у функцији, уважиће се као потенцијал. У случају да им се врати верска функција, третираће се као да су постојећи објекти.

На постојећим објектима – Храмовима и објектима пратећих садржаја, дозвољени су радови на инвестиционо-техничком одржавању, санацији, реконструкцији, усклађивању са некадашњим изгледом и сл.

Код постојећих објеката се задржавају висине Храма и објеката пратећих садржаја. Уколико на постојећим локацијама нису испуњени максимални параметри дефинисани овим планом, а постојећи објекти пратећих садржаја не задовољавају потребе, дозвољени су радови на доградњи до испуњења параметара.

Ови комплекси на регулационој линији морају имати транспарентну ограду максималне висине до 200см, која може имати зидани парапет максималне висине до 90см. Пешачке и колске капије морају бити у складу са општим изгледом ограде и отворати се ка унутрашњости комплекса.

Уз сам храм, на парцели може постојати и објекат са пратећим садржајима/парохијски дом (стан и канцеларија дежурног свештеника, остале канцеларије за управно-административне потребе, сала за састанке/друштвена просторија за окупљање, продавница (продаја књига, часописа, сувенира, производа домаће радиности и сл.), капела за паљење свећа, звоник и слични сродни и потребни садржаји).

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавају се на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације (потребан број паркинг места се одређује у односу на број особа које опслужују предметни храм).

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

Код нових објеката ове намене поштовати следеће:

- површина објекта = 0,10м²/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = 0,30-0,50м²/становнику гравитационог подручја парохијске општине.
- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9м од коте приземља, док се кота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50см од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта (не рачунајући звоник),
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5м и пашачки прилаз мин. ширине 2,0м,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено оградивање,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Уколико се ради о објекту који је седиште вишег реда у верској хијерархији, могуће је повећати површину парцеле 120-150% у односу на ниво парохије.

За сваку нову локацију, неопходна је даља разрада кроз израду урбанистичког пројекта.

На простору који је у обухвату овог плана, тренутно нема захтева за новим локацијама за верске објекте а постојећи већ имају формиране просторне оквире.

Уколико се укаже потреба за новим локацијама, неки од основних услова за њену процену су:

- верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени,
- гравитационо подручје, број и концентрација верника,
- веза са суседним садржајима (близина других централних садржаја, функционална, саобраћајна),
- сагледљивост објекта (визуре).

Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

Постојеће станице за снабдевање течним горивом се задржавају као пратећи садржаји саобраћаја. У оквиру ових станица, у зависности од расположивог простора и положаја у односу на безбедно одвијање саобраћаја, дозвољени су садржаји пратећих услуга у складу са основном наменом (трговина на мало, кафе-ресторан, тоалети и сл.).

Локације ових комплекса/станица за снабдевање течним горивом, могу се пренаменити само у зелене површине.

За предметни простор тренутно нема нових локација за ову намену. Уколико се укаже потреба, компатибилне су са јавним наменама, становањем, пословањем – све уз обавезно поштовање одговарајућих прописа и правилника (Правилник о техничким нормативима за безбедност од пожара и експлозија станица за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова "Службени гласник РС", број 54 од 31. маја 2017.)

За све локације неопходна је сарадња са МУП-ом (Управом Противпожарне полиције) и прибављање сагласности на локацију пре издавања одобрења за изградњу.

На постојећим ССГ дозвољени су радови до попуне капацитета дефинисаних овим планом.

За изградњу нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.

Пре израде техничке документације за комплексе станица за снабдевање течним горивом обавезна је израда Процене утицаја на животну средину, а пре добијања Одобрења за градњу, прибављање одговарајуће дозволе органа надлежног за послове заштите животне средине.

Као општа правила грађења станица за снабдевање горивом, можемо навести следеће:

- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,
- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са важећим прописима и правилницима из ове области.

Уколико се ССГ планира као самостални комплекс, дозвољени су следећи пратећи садржаји (а у зависности од конкретне локације, расположивог простора и других потребних услова):

- сервиси: вулканизер, аутомеханичар, аутоелектричар, шлеп служба, и сл.,
- аутотрговина: ауто делови, аутокозметика, и сл.,
- делатности/услуге: за сопствене канцеларијске/административне потребе, инфопункт, трговина на мало, кафе, ресторан, банкарске/поштанске услуге, изнајмљивање и продаја возила, аутоперионица, мотел и сл.

Самосталне комплексе ССГ могуће је прикључити само на секундарне јавне саобраћајнице, сервисне и саобраћајнице у блоковима.

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- минимални проценат зелених површина = 40%
- остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане површине
- паркирање за потребе запослених и за садржаје који се у комплексу налазе (нпр. ресторан, кафе, трговина и сл.) обавезно решити на сопственој парцели а према важећим нормативима за паркирање возила
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих закона, техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима

Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	<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>
---	---

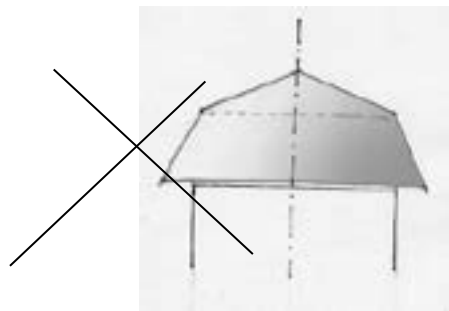
	<p>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.</p> <p>Код реконструкције и доградње постојећих објеката и изградње нових објеката, могуће је у односу на планирану висину венца и слемена у блоку, изједначити венац и слемене наведених објеката са вецном и слеменом непосредних суседних, постојећих објеката који својом висином одударују од осталог дела блока, уз прибављену сагласност Завода за заштиту споменика културе. Уколико се суседни објекти разликују по броју спратова у (у односу на блок) и висинама венца и слемена, објекат се усклађује са висином нижег суседног објекта у блоку.</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>Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада).</p> <p>За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења и правила од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.</p>
	<p>- Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела 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 објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.</p> <p>Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.</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>-услови за величину парцела Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.</p> <p>У затеченим заједничким 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.</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>-регулациона линија</u></p> <p>Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.</p> <p>Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу 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>

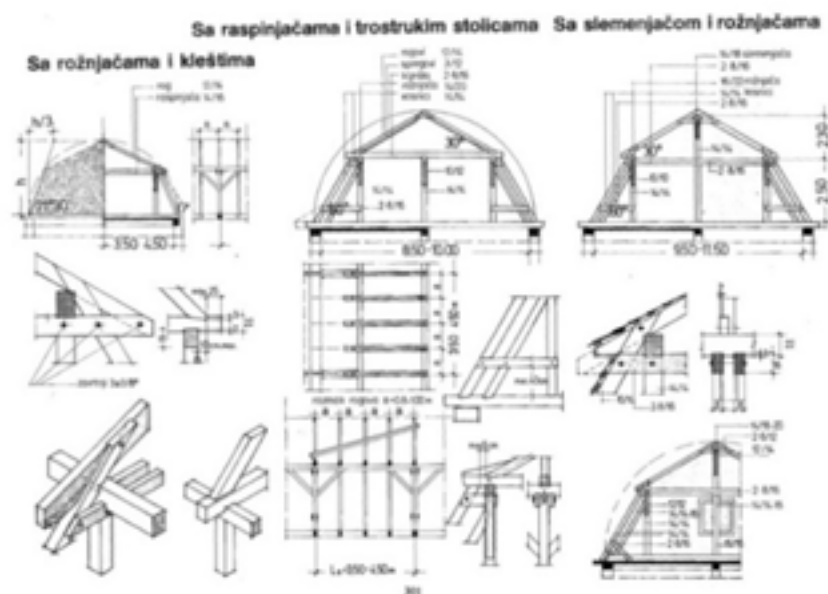
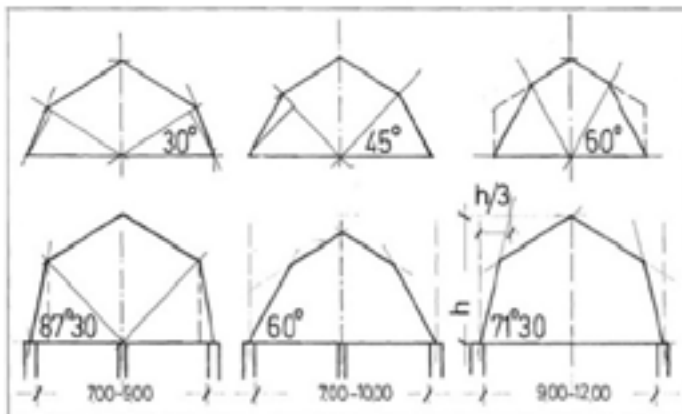
	<p>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод 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> <ul style="list-style-type: none"> -у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% (односи се на део одлуке под бр.6и7.) 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> -ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката <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 коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. - Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. - Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). - Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
<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</p>	<p>Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).</p>

нове објекте

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):



Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:



У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баца". Максимална спољна висина кровне баце мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баце" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

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

- Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен.
- Уколико се изводи зелени корв, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина, осим у зони строгог центра.
- За објекте јавне намене може бити 10% од укупне површине под зеленим кровом који се обрачунава као зелена површина.

	<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>Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови.</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 етажне.</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 уз партиципацију).</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 фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.</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 уклопити 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

	<p>хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе 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 објекта.</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>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 један степеник дозволити 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,</p>

	<p>приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..).</p> <p>Прикључење на ДП: Пошто у профилу улица нема просторних могућности да се обострано изведу сервисне саобраћајнице (улице Првомајска, Стевана Шупљикца), прикључење на коловозе улица које представљају уједно и делове државних путева, а које се налазе у границама третиране целине 1, извести директним прикључењем на коловоз у складу са просторним могућностима за изградњу колског прикључка и са планираним садржајем на парцели. Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин: За парцеле које излазе на државни пут, а на којима се граде стамбени објекти, које имају колски прилаз ширине од 2,5 до 3м, није потребна сагласност надлежног предузећа које газдује државним путевима. Ако се на парцели налази, или је планом предвиђена изградња пословног објекта, колски прикључак извести директним прикључењем на коловоз државног пута у границама насеља и у већ изграђеној улици са ширином застора прикључка не мањом од 5м, а прикључење обрадити минималним полупречницима скретања за меродавно возило у највишој-најзахтевнијој категорији могућих корисника а све уз сагласност надлежне институције. Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Прикључење стамбено-пословног комплекса у блоку 119 вршиће се преко парцеле 4437 КО Панчево која ће бити у функцији интерне саобраћајнице, остале намене и која ће обезбедити приступ до постојеће трафо станице.</p>																																
<p>Паркирање на парцели</p>	<p>Код постојећих објеката и објеката који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају: 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.) (односи се на део одлуке под бр.6.) уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију. За објекте који се налазе у оквиру јавних пешачких градских зона и преко ових површина остварују једини приступ својој парцели, потребан број паркинг места обезбеђује се на јавној паркинг површини. 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> <table border="0"> <tr> <td><input type="checkbox"/> становање</td> <td>1ПМ/1 стамбена јединица</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> социјално становање</td> <td>1ПМ/мин.2стамбене јединице</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> пословање</td> <td>1ПМ/70м² нето површине</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> администрација</td> <td>1ПМ/60м² нето површине</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> управне зграде, банке и сл.</td> <td>1ПМ/50м² нето површине</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> трговина</td> <td>1ПМ/50м² продајног простора</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> ресторани, кафане, кафеи</td> <td>1ПМ/10 места</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> хотели, мотели</td> <td>1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> спортски садржаји</td> <td>1ПМ/8-10 гледалаца</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> предшколске установе</td> <td>1ПМ/100м²БРГП (ван парцеле)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> основне школе</td> <td>1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> средње школе</td> <td>1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> високе школе</td> <td>1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> здравство</td> <td>1ПМ/100м²БРГП</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> болнички објекти</td> <td>1ПМ/4-6 болничких постеља</td> </tr> <tr> <td><input type="checkbox"/> социјалне службе запослених)</td> <td>1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50%</td> </tr> </table>	<input type="checkbox"/> становање	1ПМ/1 стамбена јединица	<input type="checkbox"/> социјално становање	1ПМ/мин.2стамбене јединице	<input type="checkbox"/> пословање	1ПМ/70м ² нето површине	<input type="checkbox"/> администрација	1ПМ/60м ² нето површине	<input type="checkbox"/> управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине	<input type="checkbox"/> трговина	1ПМ/50м ² продајног простора	<input type="checkbox"/> ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места	<input type="checkbox"/> хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)	<input type="checkbox"/> спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца	<input type="checkbox"/> предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)	<input type="checkbox"/> основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)	<input type="checkbox"/> средње школе	1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)	<input type="checkbox"/> високе школе	1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)	<input type="checkbox"/> здравство	1ПМ/100м ² БРГП	<input type="checkbox"/> болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља	<input type="checkbox"/> социјалне службе запослених)	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50%
<input type="checkbox"/> становање	1ПМ/1 стамбена јединица																																
<input type="checkbox"/> социјално становање	1ПМ/мин.2стамбене јединице																																
<input type="checkbox"/> пословање	1ПМ/70м ² нето површине																																
<input type="checkbox"/> администрација	1ПМ/60м ² нето површине																																
<input type="checkbox"/> управне зграде, банке и сл.	1ПМ/50м ² нето површине																																
<input type="checkbox"/> трговина	1ПМ/50м ² продајног простора																																
<input type="checkbox"/> ресторани, кафане, кафеи	1ПМ/10 места																																
<input type="checkbox"/> хотели, мотели	1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)																																
<input type="checkbox"/> спортски садржаји	1ПМ/8-10 гледалаца																																
<input type="checkbox"/> предшколске установе	1ПМ/100м ² БРГП (ван парцеле)																																
<input type="checkbox"/> основне школе	1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених)																																
<input type="checkbox"/> средње школе	1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених)																																
<input type="checkbox"/> високе школе	1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запосл.)																																
<input type="checkbox"/> здравство	1ПМ/100м ² БРГП																																
<input type="checkbox"/> болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља																																
<input type="checkbox"/> социјалне службе запослених)	1ПМ/5 запослених, (на парцели за мин. 50%																																

	<ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> вишефункционални 1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% културно-образовни центри, потреба) биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице <input type="checkbox"/> складишта и магацини 1пм/4 запослена <input type="checkbox"/> станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена <input type="checkbox"/> 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. анјфор), 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 3.5 / 3.7м, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.</p> <p>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета (до 50 паркинг места) по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. У ову групу спадају и гараже малог капацитета (до 3 возила) и елементи приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. Уколико је гаража укопана (подземна) подужни нагиб рампе биће до макс. 30%. ускладити са важећим правилником. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.</p> <p>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>Изузетак у погледу остваривања свих паркинг места на сопственој парцели (осим горе наведеног случаја) могу бити и објекти који су под одређеним степеном заштите и то само уколико немају приступ у дворишни простор (тј. не постоји пролаз кроз објекат до унутрашњости парцеле и не постоји начин да се он оствари) или су укупни услови на парцели такви да нема довољно простора за паркирање.</p>
<p>Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну 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: Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.</p>

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

Канализациона мрежа:

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

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

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

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

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.

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.

Електроенергетска инфраструктура:

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

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

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

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

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

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод; ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

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

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

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

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

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

Телекомуникациона инфраструктура:

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

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

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

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

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

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

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

KDS мрежа:

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

Термоенергетска инфраструктура

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

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

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

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

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

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

Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, окомито на дистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објекат има директан приступ.
- Траса мора остати трајно приступачна, цевовод мора бити безбедан од оштећења.
- На местима укрштања и паралелног вођења прикључних цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити.
- За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер.
- Више прикључака се дозвољава уколико је сагласан дистрибутер а разлози могу бити (економске оправданости, технологија, техничке могућности, више излаза на јавни пут ...)
- За даљинско и централно грејање, централну припрему топле воде, као и за довод енергента (гаса), мора се предвидети могућност једновремене уградње опреме за мерење утрошка енергије и енергента за сваку јединицу појединачно.
- Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топловоди и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од осталих инсталација и темеља објеката.
- Цевни прикључци потрошача могу се поставити осим подземно и надземно у индустријским комплексима а у зависности од технолошких захтева
- Када се зграда прикључује на даљински систем грејања или довод енергента (гас), систем грејања као и потребни простори за смештај инсталација и опреме дефинишу се пројектом у складу са потребним капацитетима и условима надлежних јавних предузећа.

- При увођењу цевовода у зграду, просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- Објекти топлотна подстаница, мерне и регулационе станице / сетови и сл. се постављају код крајних потрошаћа
- Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.
- Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.

Посебни услови за изградњу топлификационог прикључка

Топловодни прикључак и предајна подстаница (ПС)

Топловодни прикључак објекта могуће је поставити подземно и надземно а према условима дистрибутера топлотне енергије. Топловоде поставити у јавне површине, изузетно је могуће поставити и кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника истих.

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима остале и јавне намене ПС се могу градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

Котларнице

Више заинтересованих потрошача могу изградити заједничку котларницу.

Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области, са посебним акцентом на гасне котларнице.

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

Посебни услови за изградњу гасификационог прикључка

Прикључни гасоводи

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

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

Кућне гасне прикључке изводити и према следећим условима:

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

Гасна мерно регулационе станице - МРС

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

Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом а за изградњу истог је неопходно испоштовати услове који су дати у

	<p>„Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар" (Сл.гласнику РС", бр. 86/2015).</p> <p>Гасне станице по правилу поставити као самостојеће (зидане или монтажне), а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укувани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција.</p> <p>Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објекта и отвора на фасади објекта (prozори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића.</p>
<p>Правила и услови за евакуацију опада</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 погодну и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.</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, 5,0x2,50м, полупречника окретања од 11м, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5м, а за двосмерни 6м, са максималним дозвољеним успоном од 7%.</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 15м, по равној подлози са максималним успоном до 3%.</p> <p>Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.</p> <p>Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5м.</p> <p>Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15м.</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 парцеле</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>Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.</p> <p>Ограде објекта на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.</p> <p>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м</p> <p>У 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><input type="checkbox"/> За објекте који су под одређеним степеном заштите, или се налазе у зони заштићене околине старог градског језгра, могу се применити и другачија решења од ових наведених у плану (процент изграђености и заузетости на парцели може се прекорачити, са циљем враћања аутентичног изгледа зграде), а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе.</p> <p>Режим заштите непосредног окружења подразумева посебан третман према објектима који су у непосредном окружењу вредних/заштићених појединачних објекта или заштићене зоне, тако да код објекта/површина који су под одређеним степеном заштите а налазе се изван зоне заштићене околине старог градског језгра, посебну пажњу обратити на изградњу на суседним парцелама (у погледу висине, волумена и сличних карактеристика планираног суседног објекта), у том смислу водити рачуна да се не угрози заштићени објекат (сагледљивост, приступ, усклађивање висина и</p>

	<p>волумена као и проценат изграђености и заузетости на парцели и сл.) и обратити се надлежном Заводу за заштиту споменика за услове и/или мишљење.</p> <ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="352 197 1522 651">□ 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 (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле.<li data-bbox="352 656 1522 741">□ Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћјну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област.<ul style="list-style-type: none"><li data-bbox="400 745 1522 987">□ Код реконструкције и доградње постојећих објеката и изградње нових објеката, могуће је у односу на планирану висину венца и слемена у блоку, изједначити венац и слеме наведених објеката са вецном и слеменом непосредних суседних, постојећих објеката који својом висином одударују од осталог дела блока, уз прибављену сагласност Завода за заштиту споменика културе. Уколико се суседни објекти разликују по броју спратова у (у односу на блок) и висинама венца и слемена, обекат се усклађује са висином нижег суседног објекта у блоку. (односи се на део одлуке под бр.6.)<li data-bbox="352 992 1522 1111">□ За све што није наведено у овој табели: "Заједничка/општа правила за све намене", одељак „Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу - Термоенергетска инфраструктура“, важе и правила наведена у поглављу Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура.
--	--

Б2.3. Становање 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 ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.

Дозвољене/компатибилне намене становању су економски објекти у блоковима бр.: 007, 008, 009, 010, 012, 013, 015, 016, 017, 018, 019, 020, 021, 022, 023, 025, 027, 028, 031, 080, 081.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:

У зони ужи центар нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје—ван пијаца); оправка и перионице моторних возила; складишта и магацини разних материјала и/или отпада; погребне услуге и сл.

Услови за формирање грађевинске парцеле**Услови за величину парцеле**

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Регулација и нивелација са елементима за обележавање***вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)***

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венца	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18,5	П+3+Пк/Пс/М
17.5	21,5	П+4+Пк/Пс/М
20.5	24,5	П+5+Пк/Пс/М
23.5	27,5	П+6+Пк/Пс/М
Око 41.5	Око 44,5	Оријентациона висина постојеће нове поште

(односи се на део одлуке под бр.7.)

Напомена:

Број етажа важи само као оријентациони параметар!

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

На угаоним парцелама дозвољена је изградња 1 етаже више од оне која је дозвољена, за зону у којој се објекат налази, уз услов да на тој додатној етажи нису дозвољени никакви испусти.

Уколико се на углу сустичу зоне различите спратности, за угаони објекат се примењује виша спратност без могућности додавања још једне етаже у односу на ту спратност.

Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Уколико се граде објекти на "Г" и "П", дворшши 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 дворшшиног крака објекта, када се он гради на Г и П, је једна етажа ниже од уличног објекта. Примењује се само за изградњу јавних објеката. (односи се на део одлуке под бр.7.)

Зона центар:

□ — Главни објекат на парцели градити обавезно на регулационој линији.

	<p><u>Разграђен блок – унутрашњи део (по типу отвореног блока)</u></p> <p>☐—У средишњем делу постојећег разграђеног блока (који има одлике отвореног блока), није дозвољена даља изградња (због постојеће преизграђености) осим уређења унутарблоковске површине и изградње дечјих игралишта, спортских терена, паркинг простора и сл. (према могућностима конкретног блока) у складу са графичким прилогом.</p> <p>☐—За блок 131 обавезно је извршити анализу локације кроз израду урбанистичког пројекта, а све у складу са графичким прилогом бр. 4 (<i>односи се на део одлуке под бр.7.</i>) Постојећи објекти у овим зонама се задржавају у затеченом стању.</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> <p>0.00м - када на тим фасадама нема отвора</p> <p>1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м</p> <p>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 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>Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе вишепородични објекти, на унутарблоковској регулационој линији дозвољени су прозорски отвори уз услов да је растојање од најближег вишепородичног објекта који се налази на унутарблоковској површини минимално = 1/2 вишег објекта али не мање од 4,00м.</p> <p>Код разграђених блокова у чијем се средишту налазе објекти јавне намене (предшколске установе, објекти здравства, објекти МЗ и сл.) на унутарблоковској регулационој линији није дозвољено остваривање било каквих отвора.</p>
<p>Највећи дозвољен индекс заузетости- Из</p>	<p><u>Зона строгог центра</u> – овој зони припадају блокови: блок 062, блок 068, блок 069, блок 070, блок 071, блок 077, блок 083, блок 117, блок 125, блок 124, блок 123, блок 127, блок 122, блок 079 и блок 074 (<i>односи се на део одлуке под бр.7.</i>)</p> <p>☐—максимално под објектима 90%</p> <p>☐—Минимално под зеленим површинама -10% у директном контакту са тлом (ови параметри могу бити прекорачени код постојећих објеката који су под Заштитом Завода за заштиту споменика културе Панчево, који се третирају превасходно према њиховим условима и параметрима) (<i>односи се на део одлуке под бр.8.</i>)</p> <p><u>Зона центар:</u></p> <p>Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, дечја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..)</p> <p>☐—Максимално под објектима (Из) = 80%</p> <p>☐— Минимално под зеленим површинама = 20%</p> <p><u>Зона ширег центра:</u></p> <p>☐— Максимално под објектима (Из) = 70%</p> <p>☐— Минимално под зеленим површинама = 30%</p> <p><u>У мањим блоковима</u> који су дефинисани у појмовнику и графичком прилогу</p> <p>☐— Максимално под објектима (Из) = 80%</p> <p>☐— Минимално под зеленим површинама = 20%</p> <p>☐—Унутрашњи део разграђених блокова (типа отвореног блока) Максимално под објектима (Из) = 40% површине парцеле /блока/ унутар блоковске површине</p>

	<p><u>Манипулативне површине</u> (паркинг, дечја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..) = 20%</p> <p><input type="checkbox"/> — <u>Минимално под зеленим површинама</u> = 40%-</p>
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	<p>Парцелама које се налазе у спољном прстену разграђеног блока није дозвољен приступ са унутарблоковске површине у случајевима када је у унутрашњости блока садржај јавне намене – вртић (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), школа (неопходно је поставити ограду како би се обезбедила сигурност деце), здравствене установе,.. и слично. Изузетак су случајеви - затечене обавезе односно постојћи објекти којима је једини приступ парцели кроз унутарблоковску површину.</p>
Прикључење објекта на комуналну инфраструктуру мрежу	<p><u>Електроенергетска инфраструктура:</u></p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p>

Б2.4. 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 ОБЈЕКТА У ЗОНИ

Дозвољене/компатибилне намене пословању су становање, јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, 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 приватни сектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта и сл.

Становање је компатибилно са пословањем, осим у блоковима 148, 006 и 067.

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта

Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела пословног простора у компатибилну намену. Уколико се комбинују са стамбеном наменом, она мора бити на вишим етажама, а пословање у нижим (приземљу, на првој, евентуално другој етажи, у зависности од укупног броја спратова).

Локација постојећег хотела „Тамиш“:

Основна намена на парцели постојећег хотела „Тамиш“ је хотелски садржај минималног капацитета 50 хотелских јединица

— Пратећи садржаји на парцели морају бити из области пословања (како је наведено у овој табели)

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за величину парцеле

Најмања површина грађевинске парцеле =300м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =20,0м

Регулација и нивелација са елементима за обележавање

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 дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

- *вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)*

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
14.5	18.5	П+3+Пк/Пс/М
Максимална дозвољена висина (м) за хотел, hostel, motel.. и сл.		Орјентациони број етажа
22.0	26.5	П+6+Пк/Пс/М

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

На постојећем објекту хотела „Тамиш“, и то само на делу/објекту у којем су смештене собе, могуће је доградити максимално још две етаже и то тако да габарит дограђених етажа не може бити шири од постојећег габарита и не може бити виши од 7,50м фасадног платна. Обавезно је да дограђени део буде завршен равним кровом или сакривеним плитким косим кровом (максималног нагиба кровних равни до 15⁰) тако да наведена висина (од 7,50м) обухвата две спратне висине и висину ограда равни крова (која треба да сакрије плитак кос кров).

положај према границама суседних/задњих парцела
За све типове објекта и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле:
1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.
Дозвољено је објекат поставити и на мањој удаљености од наведене, уз неопходну писмену сагласност власника суседне парцеле.

највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле

највећи дозвољен индекс заузетости- Из

-Зона строгог центра — овој зони припадају блокови: блок 062, блок 068, блок 069, блок 070, блок 071, блок 077, блок 083, блок 117, блок 125, блок 124, блок 123, блок 127, блок 122, блок 079 и блок 074.
(односи се на део одлуке под бр.7.)

- максимално под објектима 90%
- Минимално под зеленим површинама -10% у директном контакту са тлом (ови параметри могу бити прекорачени код постојећих објекта који су под Заштитом Завода за заштиту споменика културе Панчево, који се третирају преваходно према њиховим условима и параметрима)

Зона центра:
Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, дечја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..)

- Максимално под објектима (Из) = 80% (85%)
- Минимално под зеленим површинама = 20% (изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско - комерцијални центри = 15%)

Зона ширег центра:

- Максимално под објектима (Из) = 70% (85%)
- Минимално под зеленим површинама = 30% (изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско - комерцијални центри = 15%)

У мањим блоковима који су дефинисани у појмовнику и графичком прилогу

- Максимално под објектима (Из) = 80% (85%)
- Минимално под зеленим површинама = 20%(изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско - комерцијални центри = 15%)

- **Унутрашњи део разграђених блокова** (типа отвореног блока)
Максимално под објектима (Из) = 40% површине парцеле /блока/ унутар блоковске површине (85%)
Манипулативне површине (паркинг, дечја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..) = 20%(изузетно, на појединачним парцелама у блоку, на којима се граде трговинско -

	<p>комерцијални центри = 15%)</p> <ul style="list-style-type: none"> • Минимално под зеленим површинама = 40% <p><i>Локација постојећег хотела „Тамиш“:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <input type="checkbox"/> — Максимално под објектима (Из) = 80% <input type="checkbox"/> — Минимално под зеленим површинама = 20%
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	<p>На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p> <p>Обавезна је анализа локације кроз израду урбанистичког пројекта.</p>
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Прикључење објеката на комуналну инфраструктуру мрежу	<p>Електроенергетска инфраструктура</p> <p>На парцели на којој се предвиђа пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>Телекомуникациона мрежа и објекти</p> <p>Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских пословних зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</p>
услови и могућности фазне реализације	<p>За локацију постојећег хотела „Тамиш“ дозвољена је фазна изградња али тако да је прва фаза ОБАВЕЗНО изградња хотела.</p>
посебни услови	<p>За локацију постојећег хотела „Тамиш“:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Није дозвољена изградња на углу ул. Моша Пијаде и Димитрија Туцовића ○ Приликом урбанистичке и архитектонске разраде, сачувати реперни карактер локације и самог објекта као и карактер визура. ○ За ову локацију обавезна је 3Д презентација планираног стања, и посебно сагледавање из улазних праваца у град и са реке.

Б2.5. Мултифункционални простор са компатибилним наменама

Планирана изградња мултифункционалне зоне у циљу увођења нових садржаја и форми који ће унапредити постојећи мешовити пословно-рекреативни карактер простора и истовремено омогућити економски исплативо решење.

Објекти требају да буде пројектовани тако да представљају пример архитектуре времена у ком настаје, што подразумева коришћење савремених материјала и технологија и могућност лаког функционалног прилагођавања различитим садржајима. Све фасаде објекта морају бити пројектоване и обликоване тако да буду у интеграцији са околином и непосредним окружењем. У подрумској и приземној етажи могућа је изградња паркинг гаража.

Архитектонском обрадом допринети формирању новог визуелног идентитета ових објеката савременим архитектонским формама, атрактивним елементима обликовања, применом нових конструктивних система и квалитетних материјала. Савремени архитектонски третман објеката подразумева : уравнотежен однос према контексту, једноставност, савремену материјализацију, флексибилност и еколошку одрживост.

Својим изгледом, материјализацијом и волуменом објекат не сме да наруши архитектонским и урбанистички концепт окружења, односно не може бити изграђен као монтажни објекат од некавалитетних материјала.

Постојећа регулациона линија улица се задржава. Планирани објекти су предвиђени по принципу ивичне блоковске изградње као наслеђеног типа грађења, тако да затварају уличне фронтоне блока, надовезивањем на постојеће објекте на начин којим се унутар блокова формирају унутрашња дворишта, карактеристична за градски центар.

Циљ израде измене и допуне плана су започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улица, величине блокова, величине парцела, дефинисање јавног интереса (површине јавне намене), побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградња и подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

На целом простору користити јединствен архитектонски израз који својом доминантном естетиком интегрише све поменуте целине задатог подручја.

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	
<p>Мултифункционална зона је зона у којој се налазе објекти у функцији рекреације, са пратећим садржајима који се односе на спорт, различите врсте пословања, услужне и занатске делатности, (хотели, мотели, хостели, ресторани, кафеи и сл.), као и остале компатибилне намене.</p> <p>Дозвољене/компатибилне намене мултифункционалној зони су различите врсте објеката јавне намене за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, сви облици зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.). Намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватни сектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта и становања, ученичких и студентских домова и сл.</p> <p>Мултифункционална зона обухвата део блока 069. У блоку 014 поред основне намене - управа администрација, пословање и јавно комуналне делатности могућа је мултифункционална намена блока.</p>	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	<p>Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену</p> <p>-</p>
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Услови за величину парцеле	<p>Најмања површина грађевинске парцеле =500м²</p> <p>Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =20,0м</p>
Регулација и нивелација са елементима	<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 дефинисаних овим планом али и врстом</p>

<p>за обележавање</p>	<p>делатности и услова и правила која из тога проистичу.</p> <p><i>- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)</i></p> <p>Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слеме, и то на следећи начин:</p> <p>Максимално дозвољена висина:</p> <table border="1" data-bbox="456 409 1355 707"> <thead> <tr> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> <th rowspan="2">Орјентациони број етажа</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>6.0</td> <td>11.0</td> <td>П+Пк/Пс/М</td> </tr> <tr> <td>8.5</td> <td>12.5</td> <td>П+1+Пк/Пс/М П+1+Пк/Пс/М</td> </tr> <tr> <td>11.5</td> <td>15.5</td> <td>П+2+Пк/Пс/М</td> </tr> <tr> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м) за хотел, хостел, мотел, ученички домови и сл.</th> <th rowspan="2">Орјентациони број етажа</th> </tr> <tr> <td>22.0</td> <td>26,5</td> <td>П+6+Пк/Пс/М</td> </tr> </tbody> </table> <p>Напомена: Максимално дозвољена висина која се односи на хотеле, хостеле, мотеле, ученички домови и сл</p> <p>Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!</p> <p>Код објекта са повученим спратом, као ката венца рачуна се ката пода терасе повученог спрата.</p> <p><i>-положај према границама суседних/задњих парцела</i></p> <p>За све типове објекта и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле:</p> <p>-1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.</p>	Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа	венац	слеме	6.0	11.0	П+Пк/Пс/М	8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М П+1+Пк/Пс/М	11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М	Максимална дозвољена висина (м) за хотел, хостел, мотел, ученички домови и сл.		Орјентациони број етажа	22.0	26,5	П+6+Пк/Пс/М
Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа																			
венац	слеме																				
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М																			
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М П+1+Пк/Пс/М																			
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М																			
Максимална дозвољена висина (м) за хотел, хостел, мотел, ученички домови и сл.		Орјентациони број етажа																			
22.0	26,5		П+6+Пк/Пс/М																		
<p>Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености МУЛТИФУНКЦИОНАЛНОГ КОМПЛЕКСА /грађевинске парцеле/</p>																					
<p>највећи дозвољен индекс заузетости-Из</p>	<p><input type="checkbox"/>—Максимално под објектима (Из) = 80% (у овај проценат улазе сви објекти, отворени и затворени спортски терени, објекти спортских и пратећих садржаја као и манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл)</p> <p><input type="checkbox"/>—Минимално под зеленим површинама = 20%</p>																				
<p>услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели</p>																					
<p>правила и услови за друге објекте на парцели</p>	<p>На парцели се може градити више објекта одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима.</p> <p>Обавезна је анализа локације кроз израду урбанистичког пројекта</p>																				
<p>услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</p>																					
<p>Прикључење објекта на комуналну инфраструктурну мрежу</p>	<p>Електроенергетска инфраструктура</p> <p>На парцели на којој се предвиђају пословни објекти са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>На парцели на којој се предвиђа пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.</p> <p>Телекомуникациона мрежа и објекти</p> <p>Потребно је да инвеститор обезбеди просторију за смештај телекомуникационе опреме у оквиру планираних грађевинских пословних зона, по могућству у њиховим географским средиштима.</p>																				
<p>услови и могућности фазне</p>	<p>дозвољена је фазна изградња</p>																				

реализације	
посебни услови	<ul style="list-style-type: none"> ○ За ову локацију обавезна је 3Д презентација планираног стања. ○ Обавезна је израда урбанистичког пројекта за мултифункционалну зону осим за изградњу комплекса ученичког дома. ○ Уколико се планом вишег реда дефинишу намене у оквиру мултифункционалне зоне на другачији начин (односно јавно/остало) за предметну зону урадити ПДР ○ За потребе изградње комплекса ученичког дома у оквиру мултифункционалне зоне предвидети потребан број паркинг места према важећим прописима уз могућност организовања паркирања на околним јавним саобраћајним површинама до 30% од потребног броја.

Б2.6. Спортско-рекреативне и зелене површине са компатибилним наменама

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

<u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u>										
Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.). Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.), угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.), као и саобраћајне површине.										
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог простора у компатибилну намену, али тако да претежна намена мора остати спортско рекреативна (мин. 80%).									
<u>услови за формирање грађевинске парцеле</u>										
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле =500 м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =15,0м									
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<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 дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.</p> <p><u>-вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта: нивелациони услови)</u></p> <p>Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:</p> <p>Максимално дозвољена висина пратећих објеката:</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th> <th>Орјентациони број етажа</th> </tr> <tr> <th>венац</th> <th>слеме</th> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>11,5</td> <td>15,5</td> <td>П+2+Пк/Пс/М</td> </tr> </tbody> </table> <p>Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар! Код објекта са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Висина спортских хала ће бити одређиване према правилима за одређену врсту спорта.</p> <p><u>-положај према границама суседних/задњих парцела</u></p> <p>За све типове објекта и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Растојање објекта од бочних и задњих граница парцеле: -1/2 висине објекта али не мање од 4,00м за све врсте отвора на фасади.</p>	Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа	венац	слеме		11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа								
венац	слеме									
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М								
<u>Највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле</u>										
највећи дозвољен	<input type="checkbox"/> —Максимално под објектима = 60% (у овај проценат улазе сви отворени и затворени спортски терени и објекти									

индекс заузетости-Из	спортских и пратећих садржаја као и манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл) ☐——Минимално под зеленим површинама = 40%
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Избор садница се не условљава, али се препоручује садња високих лишћара, шибља и цвећа и око 30% четинарских или зимзелених врста. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
услови за пешачке и колске приступе парцелама	За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. За ову локацију обавезна је 3Д презентација планираног стања.

Б2.6.1. Спортско-пословна намена**Спортско-пословни комплекс, део Блока 066**Намена површина

Основна намена овог простора је спортско-пословна. У оквиру тога комплекс треба обликовати као савремено архитектонско решење које треба да буде у складу са функцијама објеката и окружењем и да садржи отворене и затворене просторе и то тако да

▣ — отворене просторе треба да чине:

- игралиште за кошарку,
- игралиште за рукомет (мали фудбал),
- дечије игралиште,
- отворени базен,
- плато испред затвореног базена,
- уређене зелене површине, и слично.

▣ — затворене просторе треба да чине:

- затворени базен,
- спортска хала,
- пратећи садржаји базена и хале (ресторани, кафићи, пословне просторије, трговине ...),
- пословно-трговинско-угоститељски простори,
- хотел, и слично.

Приступ копмлексу остварити са све четири стране "блока" на одговарајућим местима у зависности од пројекта. Треба омогућити пешачку комуникацију кроз "блок" чиме би се остварила веза центра града са реком, а из бочних приступних саобраћајница (које су управне на улицу Мученичку и на реку) остварити колске приступе подземним гаражама.

Одлуком о утврђивању степена угрожености насељеним местима у општини Панчево са рејонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим рејонима, (донете од стране РС Министарство одбране ОШЦЗ Панчево, од 08.06.1992.год.) Панчево је сврстано у први степен угрожености, а простор који је предмет овог плана, налази се у најугроженијој зони. Обзиром да се у овом спортско-пословном комплексу планира изградња подземне гараже, на основу горе наведене Одлуке инвеститор је обавезан да изгради двонаменско сколониште које ће се користити као подземна гаража - поштујући приликом градње све важеће прописе, стандарде и правила струке (у погледу обима заштите, обезбеђивања прилаза и излаза, опремљености инсталацијама, итд.). Изузетно, инвеститор се може ослободити изградње склоништа из техничких или других оправданих разлога, али се тада у поменутих условима утврђује обавеза инвеститора да уплати накнаду за изградњу склоништа.

Напомена: У оквиру комплекса НЕ дозвољава се ни један облик становања.

Регулација

Изградњу у оквиру комплекса извести према потребама корисника, правилима и прописима који важе за изградњу објеката одређене намене, а у оквиру следећих параметара:

■ **максимални индекс заузетости износи 0,80**

Напомена: отворени спортски терени, евентуални површински паркинг простори у оквиру комплекса, улазе у калкулацију индекса заузетости. Остатак од 0,20 морају бити уређене слободне/зелене површине и пешачке комуникације.

■ **максимални индекс изграђености износи 2.3**

■ **максимална дозвољена спратност објеката у комплексу је:**

- за објекте који се налазе на угловима комплекса = П+3
осим за угаони објекат који се налази на простору према објекту "Ветрењача" који је максималне дозвољене спратности П+2
* тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословни простор али тако да нагиб крова буде максимално 30°
- за део објекта који се налази изнадпешачког пролаза у комплекс = П+3
* тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословни простор али тако да нагиб крова буде максимално 30°
- за остале објекте у комплексу = П+2
* тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословни простор али тако да нагиб крова буде максимално 30°
- за објекте ка кеју (који се налазе између угаоних објеката) = П+1
* тавански простор остварен у оквиру дефинисане висине венца, може се користити и као пословни простор али тако да нагиб крова буде максимално 30°
- **за објекте хале, чија је спратност П+1, и базена, чија је спратност П, неће се примањивати**

одредбе максималне висине венца дефинисане овим планом, већ ће се ката венца дефинисати пројектном документацијом а у складу са важећим прописима за ову врсту објеката

- дозвољава се изградња базена у склопу објекта хотела, за који ће се примењивати одредбе плана које важе за хотел
- сви објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидролошке природе
- максимална висина венаца у комплексу је:
 - за објекте спратности П = 4.80м
 - за објекте спратности П+1 = 8.40м
 - за објекте спратности П+2 = 12.00м
 - за објекте спратности П+3 = 15.60м

Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

Мрежа саобраћајних система са нивелацијом терена

Положај спортско-пословног центра планираног на катастарској парцели топ.бр. 8106/15 К.о. Панчево, просторно је дефинисан деоницама ободних градских саобраћајница Мученичка, Светозара Милетића, новопланираном приступном саобраћајницом и кејом на Тамишу. Трасе ободних саобраћајница просторно су дефинисане осовински, координатама осовинских тачака приказаних на приложеном ситуационом решењу. За наведене саобраћајнице урађени су карактеристични попречни профили у Р 1:100 који су дати у прилогу плана.

Деоница саобраћајнице Мученичке дефинисана је осовинским тачкама Т05, Т08 и Т28'. Просечна ширина саобраћајнице износи око 19м, а од планираних саобраћајних површина садржи: коловоз ширине 6,5м, паркинг просторе за путничке аутомобиле за управно и подужно паркирање са стандардним местима 5,0х2,5м и пешачке стазе ширине од 2,0 до 4,0м.

Деоница саобраћајнице Светозара Милетића дефинисана је осовинским тачкама Т05, Т06 и Т07. Просечна ширина ове саобраћајнице износи око 22,0м, а од саобраћајних површина садржи коловоз ширине 6,0м, паркинг просторе за путничке аутомобиле стандардних габарита 5,0х2,5м за управно паркирање и пешачку стазу ширине 2,5м. Завршетак ове саобраћајнице према кеју, могуће је остварити као окретницу како би долазак и одлазак возила могао да се одвија несметано и без задржавања. Кружни ток се мора извесити у свему према правилима и условима за такву врсту саобраћајнице. Такође, на раскрсници улица Мученичке и Светозара Милетића, постоји могућност увођења кружног тока.

Новопланирана приступна саобраћајница дефинисана је осовинским тачкама Т28', В7', В8' и П17'. Ширина ове саобраћајнице планирана је на 10,5м. На захтев и сагласност инвеститора спортско-пословног центра грађевинска линија померена је за 3,0м од границе парцеле и формирана је пешачка стаза. Попречни профил саобраћајнице садржи следеће површине: коловоз ширине 5,0м, пешачке стазе и зелене површине.

Простор партера од завршетка коловоза саобраћајнице Светозара Милетића и завршетка коловоза новопланиране приступне саобраћајнице (у продужетку ул. Игњата Барајевића) па до тамешког кеја треба обрадити тако да се пешацима и бициклистима омогући приступ шеталишту (кеју).

Пешачке приступе спортско-пословном центру треба остварити са пешачких стаза ободних саобраћајница а колске прикључке из правца продужетка саобраћајнице Светозара Милетића и новопланиране приступне саобраћајнице у продужетку ул. Игњата барајевића (економски прикључци, прикључци за подземну гаражу, улази за интервента возила). Ширине коловоза прикључних саобраћајница су мин. 5,0м.

План и уређење унутрашњих саобраћајних површина спортско-пословног центра урадиће инвеститор-пројектант на основу потреба планираних садржаја и намене објеката. Пројектант треба да решењем омогући колске и пешачке приступе планираним објектима у комплексу и испуни услове за противпожарну заштиту. Објекти за масовно окупљање морају да испуне услове важећег правилника који регулише неометано кретање старих особа, деце, инвалидних и хендикепираних лица. Имајући у виду да је под објектима планирано око 30.500м² бруто површине (надземно), и да на сваких 70м² бруто површине треба обезбедити 1 паркинг/гаражно место, за потребе овог комплекса неопходно је обезбедити око 435 места за стационарни саобраћај. На основу намене и карактера планираних објеката за исказани број потребних паркинг места предлаже се корективни фактор $k=0,6$. Прихватајући предложени корективни фактор минималан број потребних места износио би око 261 паркинг место. Потребан број места обезбедиће се у ободним саобраћајницама и у оквиру комплекса (подземна гаража и површински паркинг простори). У ободним саобраћајницама обезбедиће се 82 паркинг места, а у оквиру самог комплекса ће се обезбедити преосталих 179 паркинг места. Паркинг места у ободним саобраћајницама су на јавном градском земљишту и нису резервисана за потребе предметног комплекса.

Напомена:

Број паркинг места који је неопходно обезбедити у оквиру комплекса у директној је вези са оствареном квадратуром и наменом у оквиру спортско-пословног центра, и у зависности од пројектованог и изведеног стања он може да варира (буде већи или мањи), али увек мора да задовољи горе наведене параметре.

За предложено ситуационо решење урађено је нивелационо решење које је усклађено са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем кишне канализације при чему је вођено рачуна о архитектонском обликовању објеката и терена.

За пројектовање и изградњу унутрашњих саобраћајних површина и објекта инвеститор-пројектант дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту површина и објеката.

За предложено ситуационо решење саобраћаја, пројектом дати решење регулисаности саобраћаја применом стандардне саобраћајне сигнализације у складу са важећим Законом и Правилником.

Мреже инфраструктурних система

Водовод

Посматрани блок се ослања директно на улицу Мученичку. У овој улици постоји изграђен градски водовод, На једном мањем делу је пречник уличне мреже 100мм а даље се наставља мрежа пречника 80мм. Постојећа дистрибутивна мрежа $\varnothing 80$ је грађена пре тридесет година од азбест-цементних цеви.

Снабдевање потрошача санитарном водом, обезбедиће се изградњом дистрибутивне водоводне мреже унутар предметног комплекса са прикључењем на уличну мрежу градског водовода према условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево. За предметну парцелу (комплекс) предвидети потребан број прикључака за објекте на парцели, с тим да се тачан број и положај прикључака може утврдити једино уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Панчево. Прикључење извршити на градски водовод у улици Меченичкој који је неопходно претходно реконструисати.

Постојећа дистрибутивна мрежа $\varnothing 80$ и $\varnothing 100$ у улици Мученичкој (од Браће Јовановић до Николе Тесле) и Браће Јовановић (од Вука Караџића до Мученичке) је недовољна за снабдевање планираних потрошача на датој локацији. Из тог разлога се мора реконструисати водоводна мрежа у наведеним улицама, у смислу повећања њеног пречника на минимум $\varnothing 150$.

За новоформиране просторе унутар блока планира се дистрибутивна мрежа са обавезним постављањем спољних противпожарних хидраната.

Фекална канализација

У улици Мученичкој још увек не постоји изграђена градска канализација.

Евакуација отпадних вода из предметног блока обезбедиће се изградњом блоковске канализације унутар комплекса и прикључењем на градску фекалну канализацију према условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево. За предметну парцелу (комплекс) предвидети потребан број прикључака за објекте на парцели, с тим да се тачан број и положај прикључака може утврдити једино уз сагласност ЈКП "Водовод и канализација" Панчево. Основни предуслов за изградњу и прикључење блоковске секундарне мреже је изградња фекалног колектора дуж улица Мученичке и Кеј Радоја Дакића. Овај колектор ће прихватити отпадне воде комплетног Приобаља.

Атмосферска канализација

Главни реципијент за овај део града је постојећи зидани колектор дуж улица Мученичке и Кеј Радоја Дакића. Овај зидани колектор тренутно функционише али због делимичне засутости и урушености често има проблема и неопходних интервенција. На њега је прикључена и фекална канализација скоро свих домаћинстава у улицама Мученичкој и Кеј Радоја Дакића.

Евакуација атмосферских вода са посматраног простора обезбедиће се изградњом блоковске атмосферске канализације која ће се прикључити према условима ЈКП "Водовод и канализација" Панчево.

Електроенергетика

На простору посматраног блока налази се недавно саграђена трафо станица ТС 20/04КВ (преко пута објекта ДДОР), за потребе ДДОР-а и угоститељског објекта "Ветрењача". Ову трафо станицу измести на нову локацију због неусаглашености постојећег стања са новим решењем којим КК "ДИНАМО" планира изградњу Спортско пословног центра на предметној локацији. Предложена нова локација за ТС је на парцели топ.број 8106/14, чији је корисник општина Панчево. Техничке услове за измештање постојеће трафо станице и изградњу нове - а за потребе Спортско пословног центра – даће надлежни дистрибутер. Приликом измештања постојеће ТС "ДДОР" на нову локацију, потребно је створити техничке услове за снабдевање постојећих потрошача, који се из ове трафо станице снабдевају електричном енергијом. Пре него што се приступи дислоцирању трансформаторске станице "ДДОР", потребно је за спортско пословни центар изградити нову трафо станицу потребне снаге. Напајање трансформаторских станица предвидети двострано кабловски са најповољнијег места прикључења, а на основу услова надлежног дистрибутера.

Напајање спортско пословног центра извешће се из нове трафо станице, која ће се изградити у оквиру објекта спортске хале најмање снаге 2x 630КВА, 20/04КВ. Тачна снага дефинисаће се на основу идејног, односно, главног пројекта. Све трошкове измештања постојеће трафо станице "ДДОР" сносиће инвеститор. Изградња трафо станице, нисконапонског развода, јавног осветљења у оквиру комплекса спортско пословног центра радиће се на основу идејног, односно главног пројекта.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење Комплекса КК "ДИНАМО"на телекомуникациону мрежу вршиће се на основу услова Телеком Србија. У самом комплексу треба монтирати МСАН (централа) у неком од објеката. Централа ће се прикључити на ИС ПОШТА-6 помоћу оптичког кабла кроз ТТ канализацију у ул. Петра Драпшина и Браће Јовановић. Кроз зграду, телефонски развод ће се разводити на основу идејног односно главног пројекта.

Термоенергетика

На предметном подручју егзистира део прстена градског гасовода ДН200, садашњег радног притиска од 3 бара, са могућношћу повећања на 6 бара. Такође на овом подручју егзистирају и делови изграђених дистрибутивних гасовода који се напајају из изграђене реонске мерно регулационе станице (РМРС 3) у Приобаљу.

Предметно подручје у Приобаљу, где је очекивана територијална густина топлотног оптерећења велика и где су углавном заступљени простори пословања и објекти спорта (спортско-пословни комплекс) снабдевање топлотном енергијом ће се вршити централизованим системима из постојећих који се налазе у непосредној близини тј. контактном подручју као што је котларница Вука Караџића и новопланираних топлорних извора.

Треба тежити томе да се за више заинтересованих потрошача изграде заједнички већи топлотни извори што умногоме појефтиније изградњу, експлоатацију и рационалише потрошњу топлотне енергије. При оваквом одређењу мора се водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије појединих потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу топлотног медија и адекватног мерења утршка топлотне енергије за сваког корисника.

Због начина коришћења хале и због велике уштеде и рационалне потрошње енергије за време тренинга, може се планирати и коришћења гаса уз употребу ИЦ (инфрацрвених) гасних грејача. У ободу комплекса су постављене трасе дистрибутивних гасовода за могућност снабдевање гасом. Прикључивање на гас ће се вршити према условима дистрибутера гаса.

Избор начина грејања објектата зависиће од потребе инвеститора, пословне политике, економске оправданости а све у складу са уштедом енергије, заштитом животне средине уз поштовање свих законских норматива и стандарда.

Зелене и рекреативне површине

Слободне просторе треба користити за подизање зелених насада у циљу заштите комплекса од негативних утицаја околних саобраћајница, подизања естетских вредности самог комплекса и др. Потребно је да се зелене површине унутар комплекса јаве као део целокупног озелењавања слободне површине дуж Тамиша и да се уклопе у систем зеленила централне зоне града. Ова зелена површина захтева уређење у пејсажном стилу, као и околни простор. Такође, избор врста требало би да буде у складу са изворном фитоценозом. То не искључује унос врста које не припадају овој фитоценози, али не смеју да су у колизији са њом. Такође је потребно уносити четинаре, али само као солитерна стабла или у мањим групацијама, а све у интересу повећања естетских вредности зелене површине. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25м²/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5м²/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална.

Спортске терене уклонити у зеленило тако што ће се око њих формирати зелени масиви који ће их визуелно и звучно одвајати од других делова зелене површине.

Посебни услови уређења

- ☐—Измена регулације у Плану подразумева и померање позиције грађевинске линије према условима ЈВП "Воде Војводине" Нови Сад од 16.11.2006.год. бр. 02-1335/4 са 15м од кејског зида на 9м од кејског зида. У складу са овим условима дозвољено је коришћење зоне ка кејском шеталишту.
- ☐—Према условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву бр.811/2 од 14.12.2006.год. и бр.102/6 од 16.04.2007.год., као и Решења Покрајинског секретаријата за образовање и културу бр.633-00003/2007-02 од 26.03.2007.год., одобрено је измештање споменика културе који се

тренутно налази на предметној парцели 8106/15, ван граница поменуте парцеле. Измештање предметног споменика на нову локацију – парцелу бр. 3889/10 К.о. Панчево - извршити у свему према одредницама наведених докумената.

- ☐ Приликом урбанистичко-архитектонског обликовања овог простора мора се посматрати комплекс у целини, тако да сви објекти буду стилски, обликовно и у погледу материјализације уједначени и компатибилни.
- ☐ Дозвољена је етапна изградња али уз поштовање претходно изнетог става, тј. сви објекти морају бити међусобно естетски усаглашени.
- ☐ Уколико се пословни објекат који представља стечену обавезу из става 2.3. дислоцира, инвеститор ће паркирање обезбедити изградњом паркинг/гаражних места у оквиру комплекса - а који морају бити предмет прве наредне етапе изградње. Уколико инвеститор није у могућности да комплетно паркирање за прву и другу етапу реши на сопственој парцели, дужан је да разлику (максимално 82 паркинх/гаражних места) партиципира надлежном предузећу, а у складу са општинском одлуком. Свака следећа етапа условљена је обавезом обезбеђења паркинг/гаражних места на сопственој парцели до испуњавања услова из поглавља 4.1.8.2.1. овог Плана, односно, разлику која се не може остварити у комплексу инвеститор је дужан да партиципира надлежном предузећу до максимално дозвољених параметара.

Правила грађења

Правила за образовање грађевинске парцеле

Утврђивање регулационих и грађевинских линија

Планом су утврђене регулационе линије свих саобраћајница и тамишког кеја, и то као регулационе линије по постојећој граници парцеле-комплекса и као планиране регулационе линије. Ширине регулационих линија саобраћајница дате су на графичком прилогу.

Услови за образовање грађевински парцела

Планом су дефинисани услови за парцелацију грађевинског земљишта обухваћеног планом. Услови су дефинисани за: јавно грађевинско земљиште и остало грађевинско земљиште.

Грађевинску парцелу број 1 образовати од делова катастарски парцела број 8106/14 и 8046 К.о. Панчево.

Грађевинску парцелу број 2 образовати од делова катастарских парцела број 8046, 8106/4 и 3899/10 К.о. Панчево.

Грађевинску парцелу број 3 образовати од делова катастарских парцела број 3889/10 и 8106/4 К.о. Панчево.

Грађевинску парцелу број 4 образовати од дела грађевинске парцеле број 3881/1 К.о. Панчево.

У случају неслагања бројева катастарских парцела важе подаци са графичког прилога и они који се воде у РГЗ у Панчеву.

Услови парцелације за јавно грађевинско земљиште дати су на графичком приказу Б13а (План поделе грађевинског земљишта).

За планиране саобраћајнице и тамишки кеј неопходна је препарцелација.

Постојећа парцелација у оквиру спортско-пословног комплекса се може задржати или се комплекс може парцелисати у складу са његовим функционално-техничким и просторним целинама, с тим да минимална површина парцеле износи 140м², а минимална ширина фронта парцеле 7.00м.

Приликом евентуалне парцелације индекс изграђености и индекс искоришћености примењиваће се кумулативно за цео комплекс, а према одредницама дефинисаним у поглављу 4.1.8.1. овог Плана, односно, неће се примењивати на новоформиране парцеле појединачно.

Према и на суседним парцелама у оквиру комплекса, дозвољава се формирање отвора, одводњавање атмосферских вода, изградња грађевинских елемената, провлачење инфраструктуре за потребе комплекса или за потребе појединачног објекта, остваривање унутрашњих саобраћајних површина, коришћење свих гаражних или паркинг места и осталих услова дефинисаних овим Планом.

Правила изградње и прикључења инфраструктурних система

Водовод

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе водоводне мреже су дефинисане на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Минимална дубина полагања цевовода је 1,00-1,20м од темена цеви у зависности да ли је траса у зеленом појасу или саобраћајници. Обавезно је постављање спољних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Прикључци за потрошаче се могу извести преко водомерног шахта само на улични водовод пречника до 150 док је прикључење на 300 и 500 дозвољено само уз посебну

сагласност надлежног ЈКП-а. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Фекална канализација

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе фекалне канализације дефинисане су на синхрон плану комуналне инфраструктуре. Хоризонтална растојања између суседне уличне канализације или водовода не смеју бити мања од 2,50 метра. Вертикално укрштање са водоводом извести тако да је канализација дубља за минимум 0,50 метара.

Дубину укопавања ускладити са укрштањима осталих инсталација, али тако да фекална канализација буде најдубља и не плића од 1,50м од темена цеви. Прикључак извести преко ревизионог шахта потребних димензија са потребном каскадом. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Атмосферска канализација

Трасе уличне атмосферске канализације су дефинисане на синхрон плану инсталација и уличним профилима. Дубине ускладити са дубинама осталих инсталација, а у складу са важећим техничким прописима. Пројектовање појединих колектора мора се вршити у складу са идејним решењем атмосферске канализације Панчева. Неопходно је унутар блокова (дворишта и пасажи) изградити систем атмосферске канализације, ригола, каналета и сливника.

Прикључење дворишта, пасажа и стамбених комплекса је могуће само на улични шахт атмосферске канализације са каскадом. Начин прикључења корисника, као и посебне услове за пројектовање и грађење канализације, прописује надлежно јавно комунално предузеће "Водовод и канализација" Панчево.

Електроенергетика

Објекте прикључити кабловски, каблом типа ПП, потребног пресека, без настављања. На приступачном месту, на објекту, уградити орман мерног места. Орман мерног места треба да буде у складу са техничким условима за извођење прикључка на 0.4KV мрежу Електровојводине. По правилу енергетске каблове од других инсталација полагати на растојању од 1,00м, Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви. Електроенергетске каблове полагати најмање 0,50м од темеља објекта и ,00м од саобраћајница. При укрштању енергетског кабла са саобраћајницом и/или стазом, кабл поставити у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°. Није дозвољено полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације. Каблове високог, ниског напона и јавне расвете поставити у исти канал, тамо где је то потребно. Јавну расвету урадити на металним или канделаберским стубовима са одговарајућим светиљкама, водећи рачуна да се уклопе у опште осветљење амбијента. Пројектовати адекватно заштитно уземљење према важећим техничким прописима за ову врсту објеката. Приликом пројектовања придржавати се свих важећих техничких прописа који регулишу ову област.

Телекомуникациона инфраструктура

Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од објекта до резерве у мрежи. У објекту предвидети извод за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета. У објекат зграде ући са две цеви Ø75. Дубина укопавања каблова у земљаним рововима је 0,80м. При укрштању са саобраћајницама ТТ каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.

Приликом укрштања и паралелног вођења ТТ каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа. Сам начин прикључења планираних објеката, дат је на графичком прилогу, што треба разрадити на нивоу идејних, односно главних пројеката.

Термоенергетика

Планирана предметна изградња захтева неопходност размештања сегмента постојећег градског гасовода, који сече предметни комплекс, од тачке Г1 до Г2. Исти је потребно изместити у улични профил (јавну површину) у трасу дефинисану у графичком прилогу и према условима надлежног дистрибутера гаса.

Треба тежити томе да се за више заинтересованих потрошача, изградње заједнички већи топлотни извори, при чему водити рачуна о режиму потрошње топлотне енергије појединих потрошача како у погледу времена загревања тако и у погледу топлотног медија и адекватног мерења утроска топлотне енергије за сваког корисника.

Снабдевање топлотном енергијом предметног подручја, вршити централизованим системима:

- из постојећег топлотног извора, који се налази у непосредној близини тј. контактном подручју,

или

- из новоизграђеног топлотног извора у планираном комплексу

Овакво опредељење изискује, пре издавања урбанистичких услова, израду посебног елабората - идејног пројекта термоенергетике за предметно подручје, на бази тачно дефинисаног конзума појединих дефинисаних потрошача. Истим је потребно тачно дефинисати поједине системе снабдевања топлотном енергијом и енергентом, са спољним разводним мрежама - топоводима и гасоводима и припадајућим објектима - МРС, котларницама, подстаницама, шахтовима итд.

Капацитети нових термомашинских инсталација димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи на овом подручју.

За исправно и безбедно функционисање система инсталација тј. цевовода предвидети адекватну компензацију термичких дилатација, термичку изолацију, антикорозивне заштите, а цевоводе поставити са прописним падовима и по потреби системима за одводњавање. На прикључцима појединих потрошача према потреби предвидети елементе за затварање. Водити рачуна о уклапању и повезивању новопланираних инсталација са постојећим припадајућим инсталацијама, тако да чине јединствене системе.

Прикључење објеката изводити најкраћим путем, окомито на постојећу или планирану термомашинску инсталацију-дистрибутивну мрежу у улицама (јавним површинама) на коју објекти имају директну везу.

У циљу уштеде и рационалне потрошње 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 и мерном опремом.

Даје се могућност фазне реализације комплетне термоенергетске инфраструктуре у зависности од развојне концепције и динамике изградње и доградње комплекса.

Техничку документацију као и извођење термоенергетске инфраструктуре (примарне и секундарне -дистрибутивне мреже и прикључака) и објеката, радити у складу са позитивним законским прописима, стандардима, нормативима који дефинишу ову област као и интерним стандардима и условима/сагласностима надлежних предузећа која газдују са тим инсталацијама тј. дистрибутера.

Осим ових наведених правила, придржавати се и *Општих услова уређења комуналне инфраструктуре*, који се односе на шире подручје као и посебних датих услова за предметно подручје од надлежних дистрибутера.

Осим ових важе и правила грађења из става Б1.2.4.5.Термоенергетска инфраструктура

Правила изградње и уређења зелених и рекреативних површина

Локација ове зелене површине захтева уређење у пејсажном стилу. Такође, избор врста мора да је у складу са изворном фитоценозом. То не значи да је искључен унос врста које не припадају овој фитоценози, а нису у колизији са њом. Такође је потребно уносити четинаре, али само као солитерна стабла или у мањим групацијама, а све у интересу повећања естетских вредности зелене површине.

Спортске терене уклопити у зеленило тако што ће се око њих формирати зелени масиви који ће их визуелно и звучно одвајати од других делова зелене површине.

Деловање високе вегетације употпунити жбунастом вегетацијом, при том водећи рачуна да се током читаве године јављају врсте са изузетно декоративним деловима хабитуса (лист, цвет или плод). Све слободне површине затравити. На средишњим слободним површинама постављати солитерна стабла лишћарске дрвенасте високе вегетације са изразитим естетским вредностима свих делова хабитуса током читаве године. Због значаја објеката, а за брзо оформљавање зелене површине, за формирање травњака користити већ формиране бусене. Садни материјал мора бити расаднички однегован, са крошњом на мин. 1,5м од кореновог врата за лишћарску вегетацију, или од самог тла за четинарску вегетацију, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења. Приликом формирања зелених површина водити рачуна о оптималном растојању високе вегетације од спортских терена.

Овакви објекти, односно њихова окружења, изискују да се приликом садње изведу екстремно квалитетне мере садње које ће омогућити висок степен успешности садње и допринети брзини формирања партерног зеленила. Уједно је неопходно да се у првој години након усадње спроводе интензивне мере неге.

У оквиру профила саобраћајнице Мученичке мора да се изостави дрворед због оптерећења профила инсталацијама. Неопходно је формирање дрвореда дуж Кеја на Тамишу, као и у улици Светозара Милетића. Саднице морају бити расаднички однеговане са формираним хабитусом на мин. 0.2м од кореновог врата, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења. Приликом израде пројекта озелењавања, а при избору врста водити рачуна о климатским условима као и о намени простора.

Пројектант/инвеститор је у обавези да се приликом израде пројекта придржава важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

За све остало (правила уређења, правила грађења и друго), што овде није наведено, важе одреднице Измена и допуна плана генералне регулације ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ).

Б2.7. Зелене површине – парк Народна Башта

Стечене урбанистичке обавезе

На простору Народне Баште налази се станица за препумпавање фекалних вода. Обзиром да је у функцији и једна је од четири црпне станице које обезбеђују функционисање градског система фекалне канализације, није могуће њено измештање тако да за сада, остаје у оквиру овог комплекса.

Правила уређења

Намена површина

Простор Народне Баште је, на основу свог културно-историјског и еколошког значаја, у процесу добијања статуса непокретног културног добра - знаменитог места са заштићеном околином, тако да се одређивање намене мора вршити са тим у складу, односно уз стриктно поштовање услова Завода за заштиту споменика културе и Закона о планирању и изградњи.

Главни улаз у Народну Башту остаје онај из правца болнице. Неопходно је реконструисати улазну капију, уредити плато испред капије и то репрезентативним поплочавањем, зеленилом, расветом и поставити пано са планом Баште и легендом садржаја који се у њој могу наћи. Остали, секундарни, улази налазе се на угловима Баште а, осим њих, постоје и бочни који се налазе дуж ободних улица. Сви се налазе на доминантним прилазним пешачким правцима.

Главне пешачке стазе су задржане и треба их уредити сразмерно значају: поплочавањем, расветом, мобилијаром, зеленилом, цветним алејама и сл.

На месту сурсета ова три правца планиран је кружни трг са музичким павиљоном у центру, који представља реплику оног из 1905. године, и партерним зеленилом.

У продужетку ка улици Првомајској планиран је један мањи трг у чијем ће средишту бити постављен споменик бригадном генералу Михајлу Михаљевићу, по чијем је пројекту и настала Народна Башта 1829. године.

Објекат бивше трафо-станице се задржава и добија нову намену као угоститељски објекат (ресторан, пицерија, пивница, посластичарница и сл.). Изглед објекта треба осавременити и ускладити са новим, савременим стилем Народне Баште.

Објекат црпне станице за фекалне воде из техничких разлога није могуће изместити и зато је планирана реконструкција фасада и ограђивање самог објекта савременим материјалима (рефлективним стаклом, зеленилом), да би се визуелно заклонио од погледа корисника парка и уклопио у нови амбијент. Такође је потребно технички решити проблем непријатних мириса који се осећају из објекта и ремете коришћење парка.

У делу Баште који се граничи са болничким комплексом планирано је постављање реплике павиљона (индустријског, занатског или павиљона домаћих производа) са индустријске пољопривредне изложбе одржане 1905. године. Око њега се налази мањи плато а на прилазном правцу трг који омогућава репрезентативно сагледавање објекта. Примерено културно-историјском значају овог објекта, он је намењен за музеј Народне Баште, затим за приказивање и сталну продајну изложбу сувенира, производа старих заната и домаће радиности из разних историјских периода карактеристичних за Панчево, канцеларије, кафе-послестичарницу, чајницу и пратеће садржаје (санитарне просторије и сл.).

Дуж целе границе Народне Баште и болничког комплекса планирана је визуелна и физичка баријера у виду каскадног зеленила.

Према Пастеровој улици планиран је паркинг простор, затим издигнута зона каскадног зеленила која га визуелно одваја од Баште и на коју се може надовезати неколико редова трибина (пратећи каскаде) са погледом на трг и Народну Башту.

Испред трагаје планирана водена површина коју технолошки треба пројектовати тако да се у зимском периоду може користити као градско клизалиште на отвореном. Ту је планиран простор и за угоститељски објекат.

Простор Народне Баште према улици Војвођански булевар планиран је за градњу објекта који би искористили постојећу денivelацију терена тако да ка Народној Башти имају П+1+Пк/Пс а ка улици П+Пк/Пс.

У њима се могу налазити: административни садржаји (управа Баште, редарска служба, служба за одржавање и сл.), стаклена башта-оранџерија, стална продајна изложба разних садница, продавница малих животиња. Затим, овде се може организовати градски еколошки центар који ће објединити све организације које се баве овом темом, еколошка радионица, тематска библиотека и књижаре са литературом о природи и њеном одржању, медијатека, интернет кафе, простор угоститељског типа и сл. Овде се може организовати простор и за целодневни и за краћи боравак деце, у смислу одржавања наставе у природи, разних радионица/играоница, обезбеђења

простора за децу са посебним потребама. Затим, треба обезбедити и простор за изнајмљивање опреме (бицикли, ролери, бадминтон, итд.).

Зелена површина испред објеката може се користити за разне изложбе, дечје игралиште са справама за различите узрасте и осталим одговарајућим мобилијаром. У осталим просторима баште зелене површине између стаза обогатити цветним алејама и композицијама, ниским растињем и сл. На одређеним просторима могу се поставити сеници а у средишту парка се може поставити један угоститељски објекат.

Приликом реализације свих садржаја, основна обавеза је очување зеленила а нарочито вредних садница, тј. могу се уклонити само оне саднице за које одобрење дају стручњаци ЈКП "Зеленило" (због старости биљке, болести и сл.).

Културно историјско наслеђе

Основни услов за третман непокретних културних добара у овом Плану је поштовање и примена мера дефинисаних Законом о културним добрима ("Сл. гласник Републике Србије" бр.71/94) и Законом о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), као и елаборат: "Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и мере заштите у плану детаљне регулације парка "Народна Башта" у Панчеву", број: 650/3 од 11.12.2003.г., који је урадио Завод за заштиту споменика културе у Панчеву и саставни је део овог Плана.

Народна Башта данас има статус Добра које ужива претходну заштиту.

Планска ограничења

Обзиром да се ради о подручју које представља непокретно културно добро - знаменито место са заштићеном околином, интервенције у овом простору морају се предузимати врло пажљиво и одмерено, у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе и ЈКП "Зеленило", у складу са одредницама овог Плана и Закона о планирању и изградњи.

У подручју које се третира овим Планом није дозвољена ни једна намена која у било ком смислу нарушава или угрожава непосредну или ширу околину и није у функцији саме Баште. Намена површина и објеката, њихов изглед и начин коришћења, морају бити у складу са њеном основном функцијом - а то је парк. Значи, примат у сваком случају има зеленило, а објекти и остали садржаји треба да омогуће и употпуне комфоран (целодневни) боравак у овом простору. Није дозвољено постављање киоска, тезги, монтажних објеката, зиданих објеката ван дозвољених зона, произвољно одабраног урбаног мобилијара или расвете и сл. Дозвољено је постављање само информативних табли-панова са планом Народне Баште и обележеним садржајима и правцима кретања.

Правила грађења

Правила регулације

Постојећи објекти:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају.
- Постојећи објекти се задржавају у свом садашњем хоризонталном и вертикалном габариту. Могућа је промена изгледа и врсте кровног покривача али без доградње било какве етаже.
- Обзиром да објекат црпи станице за фекалне воде ни по намени ни по функцији није прикладан садржај једног парка, али се због техничких немогућности за сада не може изместити, дозвољено је постављање визуелне баријере-физичке структуре око објекта, која ће се налазити изван регулационе и грађевинске линије објекта - како је то приказано на графичком прилогу.

Планирани објекти:

- Регулациона и грађевинска линија се поклапају.
- Висина објеката према улици Војвођански булевар као и објекта на тргу, поред водене површине је:
 - П+Пк/Пс, из улице Војвођански булевар Милоша Требињца
 - П+1+Пк/Пс, из Народне Баште.
 - Сви планирани објекти могу имати подрумске етаже.

Правила изградње објеката

Нови објекти могу се градити у зони градње. Објекат својим најистуренијим делом на тлу мора бити у оквиру грађевинске линије.

Објекат који ће бити изграђен као реплика изложбеног павиљона из 1905. године мора бити у свему изведен према одредницама које дефинише Завод за заштиту споменика културе у Панчеву.

Објекти према улици Војвођански булевар морају бити архитектонски (визуелно) уједначени. Ови објекти се могу изводити фазно али тако да свака фаза представља заокружену функционалну и архитектонско-грађевинску целину.

Није дозвољено остваривање приступа приземљима, сутеренским или подрумским просторијама на начин да ти приступи излазе ван регулационе или грађевинске линије.

Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (са препустима), нити он сме, на било који начин да излази из габарита зграде. Ако се планира, мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров, уписан у полукруг.

Није дозвољено формирање поткровља у више нивоа.

Максимална висина назитка поткровне етажне може бити 1,6м код изградње класичног крова, и може имати 2,2м од коте пода поткровља до прелома косине мансардног крова.

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

Планирани објекти могу имати коту приземља максимално 0,20м изнад коте приступног тротоара а минимално не може бити нижа од нулте коте. Висинску разлику решити унутар објекта, тј. унутар регулационе и грађевинске линије - није дозвољено прекорачивање ових линија.

Изграђени објекти задржавају постојеће коте улаза, чак и ако не испуњавају неке од услова овог Плана. Ако се на постојећим објектима врше одређене интервенције, то мора бити у складу са овим Планом.

Око објекта црпне станице за фекалне воде треба поставити визуелну баријеру-физичку структуру (рефлективно стакло, одговарајућу конструкцију која ће "носити" зеленило и сл.).

На простору око објекта бивше трафо-станице а сада угоститељског објекта, дозвољено је формирање летње баште чија површина може износити максимално 100м² (која не мора бити компактна, тј. могуће је формирати неколико мањих повезаних површина) али мора бити поплочана тако да се не уклони и не оштети ни једна садница (осим уколико је ЈКП "Зеленило" није одредило за уклањање). Кота летње баште треба да буде у нивоу терена а поплочавање изведено одговарајућим плочама од природних материјала.

Правила изградње саобраћајница са нивелацијом

За потребе комплекса Народне Баште планирана је изградња и реконструкција саобраћајних површина на ободним саобраћајницама и унутар комплекса.

Ободне саобраћајнице:

Реконструкција саобраћајнице Милоша Требињца планирана је од раскрснице са улицом Петра Прерадовића до раскрснице са саобраћајницом Првомајском.

Постојећи коловоз планиран је за реконструкцију и са постојећих 5.0м ширине проширује се на 6.0м ширине.

Улични тротоари се реконструишу по постојећим трасама и ширинама.

Изградња паркинг простора за путничке аутомобиле планирана је од раскрснице са улицом Петра Прерадовића до раскрснице са саобраћајницом Владимира Жестића са десне стране коловоза, посматрано из правца СУП-а према саобраћајници Првомајској. Други паркинг простор планиран је испред објекта бивше трафо станице, са леве стране коловоза, посматрано у наведеном правцу. Предметни паркинзи су планирани за управно паркирање са стандардним паркинг местима.

У саобраћајници Пастеровој планирана је изградња и реконструкција коловоза, паркинг простора и пешачке стазе од саобраћајнице Војвођански Булевар до ограде болнице. Реконструкција постојећег и изградња новог коловоза врши се по постојећој траси у ширини од 6.0м. Постојећи паркинг простори за ивично и управно паркирање са десне и леве стране коловоза се задржавају и реконструишу. Са леве стране коловоза планирана је изградња нових паркинг места за путничке аутомобиле са управним системом паркирања. Изградња нових паркинг места врши се у продужетку постојећег паркинга према комплексу болнице.

Изградња нове пешачке стазе врши се са леве стране саобраћајнице, од саобраћајнице Војвођански Булевар до комплекса болнице. Планирана ширина стазе је 1.5 м.

На деоницама градских саобраћајница Војвођански Булевар и Првомајска нису планиране инвестиције и исте се задржавају у изведеном-постојећем стању. Планираном изградњом у ободним саобраћајницама, Милоша Требињца и Пастеровој, обезбедиће се 130 паркинг места за путничке аутомобиле. У саобраћајници Милоша Требињца изградиће се 70 нових паркинг места а у саобраћајници Пастеровој 60 паркинг места (15 нових и 45 постојећих се реконструише).

Унутрашње саобраћајне површине комплекса:

За планирани комплекс и садржаје предвиђена је изградња парковских-пешачких стаза, пешачких платоа, интегрисаних пешачко-колских траса и паркинг простора за путничке аутомобиле.

По начину, карактеру и значају у парку су заступљене три врсте стаза:

- главне стазе - алеје (ширине око 4,0м), трасиране од главног улаза из правца болнице ка централном платоу парка, као и од централног трга ка насељу Стрелиште и раскрсници саобраћајница Првомајска / Милоша Требињца;

- тзв. примарне стазе (ширине око 3,0м), које међусобно повезују планиране садржаје парка и олакшавају комуникацију;

- секундарне шетне стазе које су међусобно разликују по правцима траса и ширинама а намењене су шетњи кроз све делове парка, одмору и рекреацији.

Постојећим и планираним објектима у парку обезбеђен је непосредан пешачко или пешачко-колски приступ преко интегрисаних пешачко-колских траса.

Паркинг простор за путничке аутомобиле планиран је у северном делу комплекса према саобраћајници Пастеровој. Димензионисан је за двострано управно паркирање возила са стандардним местима 2.5x5.0м. Капацитет паркинга је 110 места а приступ паркингу остварује се са коловоза саобраћајнице Пастерове.

За све остало (правила уређења, правила грађења и друго), што овде није наведено, важе одреднице Измена и допуна плана генералне регулације ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ).

Б2.8. Површине и објекти уз речну обалу

Уобичајена ширина реке Тамиш, у зависности од водостаја, је око 60м, а дубина око 5м. Квалитет воде реке Тамиш требало би, по уредби, да буде II класе, али је због разних околности, при уливању у Дунав (тзв. "панчевачки профил"), углавном била на граници између III и IV класе. Градске обале Тамиша су у појединим деловима уређене (кеј), док су у осталим потпуно неуређене.

Од садржаја на реци постоје везови у току и ресторани на води. Обале Тамиша се користе још и за следеће потребе:

- речни саобраћај (претовар, маневрисање, пристајање пловила, зимовнике и сидришта),
- локалне потребе везане за саобраћај, спорт, рекреацију, одмор (привез пловних објеката, експлоатацију материјала из речног корита, ресторани и спортове на води, сплавове) итд.
- пасарела или висећи мост

Процена развојних могућности земљишта за изградњу

Градске обале Тамиша се користе само делимично и, углавном, у приватној иницијативи. С обзиром да нема организованог и уређеног места за везивање (сидрење) чамаца, а постоји велики број пловних објеката, њихови власници су самоиницијативно формирали везове на простору градског купалишта и дуж обале која би требала остати слободна јер припада централној градској зони.

Близина центра града, као и ушће Тамиша у Дунав, које је у непосредној близини, су добри потенцијали за развој овог простора и коришћење воде као урбаног, рекреативног и естетског елемента.

У том смислу, развојне могућности су:

- регулисање воденог саобраћаја и формирање марине, зимовника, основне инфра и супраструктуре неопходне за ове намене, као и пратећих садржаја,
- остваривање везе са другом обалом Тамиша, воденим и пешачким путем,
- јаче повезивање обале са центром града који је у непосредној близини, и то садржајно, функционално и амбијентално,
- формирање саобраћајних прилаза и довољног броја паркинг места у залеђу приобаља,
- изградња и уређење приобалне зоне ради остваривања потенцијално атрактивних локација за различите намене, као што су рекреативне површине, зеленило, ресторани на води, културни и забавни садржаји.

Циљеви

- побољшање квалитета воде реке Тамиш (пречишћавање) до друге категорије (могућност купања и коришћења плаже),
- усмеравање и вођење комуникационо-визуелних токова ове зоне ка реци и другој обали Тамиша, стварајући разнолик сплет обликовно различито уређених просторних целина,
- интеграција градског ткива са обалним подручјем,
- подизање нивоа квалитета уређења и функционалности обалног подручја за потребе спорта, рекреације, одмора и речног саобраћаја,
- ресторанима на води остварити пријатан амбијент и контакт са реком (ови објекти не треба да постану сметња/препрека за излазак на реку),
- афирмација еколошких захтева и вредности постојећег амбијента, као и функционална и обликовна интергација подручја у шире окружење,
- шира туристичка промоција подручја,
- формирање и развој градске марине на Тамишу (зона Малог Рита) са пратећим садржајима и привезишта за велике бродове на обали Дунава,
- заштита и очување кула светиља на ушћу Тамиша у Дунав, њихово укључивање у туристичку понуду Панчева (уређење околине, доступност пешачким и бициклистичким стазама и др.).

Везови у току

Везови у току представљају површине дуж речног тока намењене везивању мањих пловних објеката. Разликујемо:

- зимовнике,
- сидришта и
- пристајалишта.

У садашњем тренутку, везови у току постоје на једној локацији дуж обале Тамиша (иза старог моста, нешто пре ресторана "Шаран"), што указује на потребу решавања и организовања пристајалишта и марина. Недостаје и зона са уграђеним везовима на обали, што доводи до непланске и неконтролисане појаве везова и тамо где их никако не би смело бити.

Зимовници могу бити места дуж реке погодна за безбедан боравак пловила у току зиме, тј. акваторија заштићена од леда са довољном дужином при сваком водостају (као и нека заштићена места поред обала).

Сидришта су водене површине за стационарање пловила без сопственог погона док чекају на претовар или поновну пловидбу. Локације за сидришта одређује лучка капетанија Панчево. Постојећа сидришта се задржавају уколико задовољавају прописане услове.

Пристајалишта су водене површине за привремено стационарање мањих речних пловила, које се врши везивањем за понтон, сидрење у води или везивање на обали.

Понтони

На графичким прилозима су обележене зоне понтона и привезишта за чамце и њихова оквирна диспозиција и оквирни габарит:

Место за понтон одређује се од км. 2+075 до км. 1+980 (простор одређен за Амфитеатар), лева обала, означено у графичком прилогу као ГП, на км. 2+498,9 (у делу код Градске плаже), лева обала, означено у графичком прилогу као ПО1, на км. 1+940 (прекопута веслачког клуба), лева обала, означено у графичком прилогу као ПО2 и на км. 1+200 (код Бродоремнота), лева обала, означен у графичком прилогу као ПО3.

Привезиште за чамце је објект опремљен за прихват и чување чамаца, који се састоји од бова које се користе за привез чамаца или од понтона уз које се привезују чамци.

Привезиште за чамце за потребе спортског друштва одређује се на км 1+895 (код Веслачког клуба), десна обала, означено у графичком прилогу као СП1 и на км. 1+715 (код силазне рампе у улици Милорада Бате Михаиловића), лева обала, означено у графичком прилогу као СП2 и лева обала, означено у графичком прилогу као СП3 на стационажи км 2+020.

Да би се поставили понтон и привезишта за чамце, треба да испуњавају следеће услове:

- оквирне димензије понтона и привезишта за чамаце су 4,0 m x 12,0 m;
- понтон по потреби мора бити инфраструктурно опремљен (нпр. водовод, расвета и сл.);
- приступ понтону мора бити потпуно уређен.

Угоститељски објекти , сојенице

Постављање ових објеката је регулисано Одлуком којом се одређују делови обале и водног простора на територији града Панчева.

Сојенице су објекти који се постављају у приобалним зонама које су у одређеним периодима године изложени плављењу, тј. изливању реке ван свог регуларног корита, те се морају постављати на подконструкцији/стубовима тако да се њихова корисна површина налазити изнад нивоа воде када се река излије.

Угоститељски објекти на подручју насељеног места Панчево, могу се постављати на левој обали реке Тамиш од км. 2+240 (од денивелације доње кејске стазе па до км. 1+830 (силазне рампе из улице Милорада Бате Михаиловића).

Да би се поставили угоститељски објекти морају да испуњавају следеће услове:

- за угоститељске објекте постављене од км. 2+240 до км. 2+098, означене у графичком прилогу од СР1 до СР7, максимална величина основе угоститељског објекта је 150 m², ширина угоститељског објекта према основини пловног пута не сме бити већа од 10 m, а размак између угоститељских објеката је минимум 5 m;

- за угоститељске објекте постављене на км. 2+075, на км. 1+980 и на км. 1+200, означене у графичком прилогу као СР8 и СР9, максимална величина основе угоститељског објекта је 250m², ширина угоститељског објекта према основини пловног пута не сме бити већа од 15 m, а размак између угоститељских објеката је минимум 5m;

- за угоститељске објекте постављене од км. 1+980 до км. 1+830, означене у графичком прилогу од СР10 до СР17, максимална величина основе угоститељског објекта је 100 m², ширина угоститељског објекта према основини пловног пута не сме бити већа од 10 m, а размак између угоститељских објеката је минимум 5 m;

- спратност угоститељских објеката је максимално до две етажe (макс.6,5 m изнад површине воде);

- дубина воде при сваком водостају, за постављање угоститељских објеката мора бити у складу са наутичко техничким условима добијеним од надлежне лучке капетаније и водопривредним условима надлежног водопривредног предузећа;

- прилаз угоститељским објектима обезбедити преко приступног моста;
- приступне стазе морају бити потпуно осветљене;

- угоститељски објекти требају бити инфраструктурно опремљени (нпр. водовод, расвета и сл.),
 - приступ угоститељским објектима мора бити потпуно уређен;
 - угоститељски објекти морају да поседују уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно-техничке услове
- Уз угоститељске објекте могу да се вежу максимално 2 чамаца управно на матицу реке.

Тренутно су овакви објекти на обали Тамиша импровизовано прикључени на неке инфраструктурне инсталације. Поред тога (обзиром да немају канализацију), а супротно прописима, евакуација отпадних вода се врши директно у реку без пречишћавања. Такође, често се дешава да снабдевање, складиштење амбалаже и чврстих отпадака угрожава обалу. Пешачке површине користе се и као интерне саобраћајнице, јер је цео потез без дефинисаних и уређених колских и паркинг простора, чиме се угрожавају (и уништавају) постојеће зелене површине и угрожава безбедност пешака. Сви ови објекти треба да створе пријатан амбијент и контакт са реком, и не треба да својим габаритима и/или учесталашћу постану сметња/препрека за излазак на реку.

Правила за постављање сојеница

- за постављање ових објеката одређује се део обале и воденог простора у делу Блока 065 који се налази између две кејске стазе (кејске стазе уз саму обалу на доњој коти и кејске стазе ка блоку 066 на горњој коти), лева обала;
- намена ових објеката је угоститељског, туристичког, уметничко-културног карактера;
- планирана максимална величина основе је 150м²;
- спратност - дозвољена је искључиво једна затворена етажа. Кота пода објекта може бити максимално за 0,20м виша од коте горње кејске стазе. Објекат може бити потпуно затворен или делимично отворен, у ком случају се препоручује да отворени део (тераса) буде оријентисан према реци. Максимална највиша висинска кота објекта са класичним кровом (четвороводни, двоводни, сложени, стаклени, ...) је 5.0м у односу на коту горње кејске стазе. Дозвољено је да се површина или део површине крова користи као "платформа" која мора бити у потпуности отворена а по жељи прекривена тендом или другом савременим материјалом. Максимална укупна висинска кота сплыва са "платформом" износи 6.5м;
- конструкција на којој се објекат налази мора одговарати специфичним условима промене водостаја Тамиша;
- препоручује се обрада материјалима примерених води (што транспарентније);
- размак између објеката је минимум 5,0м;
- прилаз објекту обезбедити преко приступног моста који је са обалом везан на одговарајући начин али тако да се не омета кретање шеталиштем;
- приступне стазе морају бити потпуно осветљене;
- обезбедити прикључке за воду, струју и телефон;
- објекти морају да поседују уређај за пречишћавање отпадних вода (санитарних и фекалних) или непропусни танк који мора да испуњава важеће санитарно-техничке услове.

Прикључење на сву потребну инфраструктуру вршити према условима надлежних институција и ЈКП, у складу са важећим законима, прописима, правилницима, градским одлукама које регулишу ову област.

Планом је предвиђено повезивање обала тамиша пешачком/бициклическом комуникацијом на трасама како је то приказано у графичким прилозима. Веза се може остварити пасарелом, мостом, viseћим мостом и сличним конструкцијама – услов је да се овом комуникацијом може одвијати само пешачки и бициклически саобраћај.

БЗ 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.

Документација од значаја за спровођење-донети Планови детаљне регулације:

Раније донети и овим планом преиспитани и прихваћени планови детаљне регулације за које се могу радити нови планови или измене и допуне планова детаљне регулације, а који се у потпуности преузимају и спроводе у целисти су:

- План детаљне регулације насеља „Тесла“, Панчево (“Службени лист Града Панчева” бр.12/11)
- План детаљне регулације „Градски стадион“ у Панчеву (“Службени лист Града Панчева” бр.31/11)
- План детаљне регулације подручја „Мали Рит“ у Панчеву (“Службени лист Града Панчева” бр.15/12 и 31/12)

Горе наведени-донешени Планови детаљне регулације и будући планови детаљне регулације у оквиру плана генералне регулације имају идентичан статус и третман у смислу њиховог спровођења од стране надлежног секретаријата. И једни и други се спроводе као самостални планови детаљне регулације и било какве измене у оквиру њих које нису у супротности са планом генералне регулације, не изискују измену истог. План генералне регулације је рађен са елементима плана детаљне регулације то јест за зоне и целине за које се потврђују постојећи планови детаљне регулације.

Приликом израде Измене и допуне наведена три плана, неће се подразумевати израда Измена и допуна овог Плана Генералне Регулације, већ ће се оне односити само на предметне планове, који ће се након тога примењивати у складу са усвојеним Изменама и допунама.

Сви остали планови, осим горе наведених, урађени за ово подручје, доношењем овог плана у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на графичком прилогу: Карта спровођења.

Локације које се разрађују Планом детаљне регулације:

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

○ Рокови израду планова детаљне регулације

Предвиђен рок за израду Планова детаљне регулације је до четири године почев од дана ступања на снагу Плана генералне регулације, осим уколико Скупштина града Панчева не донесе другачију одлуку.

Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду

○ Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

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

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

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

Основни урбанистички показатељи за становање у отвореним градским блоковима:

Урбанистички параметри за ниво блока у отвореним градским блоковима

Блок	Однос БРГП становања и делатности	Мах. густина становника Ст/ха	Мах. густина запослени х Зап/ха	Мах. Густина корисника (Ст+ Зп) / ха	% зелених и незастртих површина у односу на П блока
блокови у централној зони	70-80-90%	100 - 200	100	300	10,20,30%
блокови ван централне зоне	Преко 80%/ до 30%	100 - 200	200	300	30 %
Нови блокови	<i>Параметри зависе од положаја блока у градском ткиву и услова плана детаљније разраде На 5.0 м² БРГП блока у плану детаљне регулације обавезно је обезбедити 1,0 м² неизграђене слободне површине.</i>				

Урбанистички показатељи за парцеле и објекте у отвореним градским блоковима

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

Растојања објекта од суседног објекта у отвореним градским блоковима

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

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- Јавни објекти и комплекси – за изградњу нових (осим за ученички дом у оквиру мултифункционалних зоне)
- Простор – део блока на којем се налази стари-постојећи објекат Аутобуске Станице – намена ПОСЛОВАЊЕ + други већи део блока 090 на којем се планира СТАМБЕНО - ПОСЛОВНИ ЦЕНТАР
- Простор за пословање са компатибилним наменама (део Блока 006)
- Простор хотела Тамиш (део Блока 067)
- Здравствено-болнички комплекс (Блок 146), само за изградњу нових објеката (није потребан за интервенције на постојећим објектима и изградњу инфраструктуре)
- Простори унутарблоковских површина које припадају јавном земљишту, а ради дефинисања унутарблоковских саобраћајница, пешачких стаза, паркинг површина, простора за дечја игралишта, спортске терене, површине за активну и пасивну рекреацију и сл., у зависности од потреба локалног становништва и расположивог простора – само за блок бр.131.
- Простор Народне Баште, за потребе изградње
- Блок 148
- Верски објекти, станице за снабдевање течним горивом и други објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објеката на парцели .
- Изградња вишепородичних објеката и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

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) или за комплексе (више објеката на парцели) 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.

Локације за које се расписује јавни Конкурс а затим разрађује израдом Урбанистичког пројекта:

- Јавна површина – трг (део Блока 068)
- Део блока 126, за **постојећи пословни**, објекат улици Максима Горког (искључиво реконструкција и доградња постојећег објекта) **конкурс** организује инвеститор, а у саставу Конкурсне комисије (од 5 чланова) обавезно је да буду укључени представници Градске управе, представници Завода за заштиту споменика културе из Панчева, представници ЈП "Урбанизма".
Последња етажа дограђеног објекта са стране „старе робне куће“ мора бити повучени спрат који не сме прелазити висину прве стамбене етаже „старе робне куће“, док се други део објекта на страни према Електротехничкој школи мора уклопити у планирану висину околних објеката у блоку (П+3+Пк). Паркинг простор за реконструисани део објекта мора бити решена на сопственој парцели. (односи се на део одлуке под бр.6.)

Блоковска инфраструктура

Инфраструктура у унутрашњости блока дефинисаће се претходним условима надлежних предузећа и свих Јавних и Јавно комуналних предузећа, уз сагласност обрађивача Плана.

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 Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 5 (пет) примерака у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам" Панчево 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" Панчево 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 органу надлежном за послове државног премера и катастра.

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

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

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

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

Скупштина града Панчева

**Председник
Скупштине града:**

број : II-04-06-3/2018-7

.....

Садржај

**ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЦЕЛИНА 1 – ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ
ПАНЧЕВО.....1**