



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: 05-55/2022  
Дана: 29..08.2022.год.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ" ПАНЧЕВО

Одговорни урбаниста:

Директор:

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

Славе Бојаџиевски, дипл. инж. арх.

Панчево, август 2022.године

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Назив планског документа

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ  
ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЦЕЛИНА 1–шири центар  
(круг обилазнице)  
у насељеном месту Панчево

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градonaчелник

Александар Стевановић

Носилац израде Плана

Секретаријат за урбанизам,  
грађевинске и стамбено-комуналне  
послове и саобраћај

Обрађивач Плана



ЈП“УРБАНИЗАМ“ Панчево

Директор

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Број предмета

05-55/2022

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

Архитектура  
геодезија  
водовод и канализација  
саобраћај  
термоенергетика  
електроенергетика  
зеленило  
услови и сагласности  
животна средина

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.  
Марко Марић, дипл.инж.геод.  
Петар Петровић, дипл.инж.грађ.  
Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.  
Срђан Воденичар, дипл.инж.маш.  
Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.  
Весна Суботић, дипл.инж.пејс.арх.  
Вера Марковић, дипл.пр.планер  
Иван Зафировић, дипл.социолог  
(специјалиста еко менаџмента)

сектор за правне послове

Милан Балчин, *дипл.правник*

Техничка подршка

водећи техничар

Лепосава Ракита, *техн.арх.*

тим

Весна Ромчев, *техн.арх.*  
Гордана Пешић, *техн.геод.*  
Гордана Коцић, *техн.арх.*

Руководилац Службе за урбанистичко  
планирање, пројектовање, енергетску  
ефикасност, планирање и пројектовање  
инфраструктуре

Оливера Драгаш, *дипл.инж.арх.*

Помоћник директора за  
послове урбанизма и  
управљање путевима

Татјана Вуксан, *дипл.инж.саобр.*

Извршни директор

Милан Балчин, *дипл.правник*

Директор

Славе Бојациевски, *дипл.инж.арх.*

## САДРЖАЈ

### ОПШТИ ДЕО

- РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

### А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНЕ 1-ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО:

|                                                                                                                                                             |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| УВОД                                                                                                                                                        | 12 |
| I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ                                                                                                                                           | 12 |
| 1.1. ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА                                                                                                            | 12 |
| 1.2. ПЛАНСКИ ОСНОВ                                                                                                                                          | 13 |
| 1.3. ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ОСНОВНОГ ПЛАНА                                                                                                                 | 13 |
| 1.4. ОПИС ГРАНИЦЕ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА                                                                                                        | 13 |
| II. ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН                                                                                                                   |    |
| <u>Страна 25 – одељак Б.1.2.2.Компатибилност и могућност трансформације планираних намена у табели <u>Компатибилност намена</u></u>                         | 14 |
| <u>Страна 75 – одељак Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА-ПОЈМОВНИК</u>                                                                                                      | 14 |
| <u>Страна 77 – у одељку Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА-ПОЈМОВНИК</u>                                                                                                    | 14 |
| <u>Страна 78– одељак Б2.1.1.2.Станице за снабдевање течним горивом</u>                                                                                      | 14 |
| <u>Страна 84– у одељку Б2.2. <u>Заједничка/општа правила за све намене у делу наслова Правила и услови за друге објекте на парцели</u></u>                  | 17 |
| <u>Страна 95– одељак Б2.3.Становање са компатибилним наменама у делу наслова Регулација и нивелација са елементима</u>                                      | 17 |
| <u>Страна 99–одељак Б2.4.Пословање са компатибилним наменама у делу наслова Највећи дозвољен индекс заузетости Из у поднаслову <u>У мањим блоковима</u></u> | 18 |
| <u>Страна 121– одељак <u>Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом</u></u>                                                                         | 18 |
| <u>Страна 121– одељак <u>Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом</u></u>                                                                         | 18 |

**Б) ГРАФИЧКИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА**

| <i>Ред.бр.</i> | <i>Назив графичког приказа</i>                                                           | <i>Размера</i> |
|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| 4.             | Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана       | 1:5 000        |
| 6.             | Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина     | 1:5 000        |
| 7.             | Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила | 1:5 000        |
| 8б.            | План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало                                      | 1:2 500        |
|                |                                                                                          |                |

**ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА**

Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево

|                                                                                   |                                                                                                    |                                                |                                                                                    |                                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
|  | <br>8000071789424 | ИЗВОД О<br>РЕГИСТРАЦИЈИ<br>ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА |  | Република Србија<br>Агенција за привредне регистре |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|

**ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК**

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Матични / Регистарски број | 08484015 |
|----------------------------|----------|

**СТАТУС**

|                            |         |
|----------------------------|---------|
| Статус привредног субјекта | Активан |
|----------------------------|---------|

**ПРАВНА ФОРМА**

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| Правна форма | Јавно предузеће |
|--------------|-----------------|

**ПОСЛОВНО ИМЕ**

|                       |                                   |
|-----------------------|-----------------------------------|
| Пословно име          | ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО |
| Скраћено пословно име | ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО              |

**ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**

|                                    |                              |
|------------------------------------|------------------------------|
| Адреса седишта                     |                              |
| Општина                            | ПАНЧЕВО                      |
| Место                              | ПАНЧЕВО                      |
| Улица                              | КАРАЂОРЂЕВА                  |
| Број и слово                       | 4                            |
| Спрат, број стана и слово          | / /                          |
| Адреса за пријем електронске поште |                              |
| Е- пошта                           | e-posta@urbanizam.pancevo.rs |

**ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**

|                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| <b>Подаци оснивања</b>               |                         |
| Датум оснивања                       | 18. март 1993           |
| <b>Време трајања</b>                 |                         |
| Време трајања привредног субјекта    | Неограничено            |
| <b>Претежна делатност</b>            |                         |
| Шифра делатности                     | 7111                    |
| Назив делатности                     | Архитектонска делатност |
| <b>Остали идентификациони подаци</b> |                         |
| Порески Идентификациони Број (ПИБ)   | 101051396               |

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 1 од 3

**Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево**

Подаци од значаја за правни промет  
Текући рачуни

160-0000000461690-69  
160-6000000777642-70  
840-0000000954743-18  
160-0058500000250-52

Контакт подаци

Телефон 1

013/219-0-300

Телефон 2

013/219-0-320

Интернет адреса

www.urbanizam.pancevo.rs

Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

22. мај 2013

Датум важећег оснивачког акта

29. новембар 2016

**Законски (статутарни) заступници**

**Физичка лица**

|    |                       |                                  |         |             |
|----|-----------------------|----------------------------------|---------|-------------|
| 1. | Име                   | Славе                            | Презиме | Бојадиевски |
|    | ЈМБГ                  | 0103981710170                    |         |             |
|    | Функција              | Директор                         |         |             |
|    | Ограничење супотписом | не постоји ограничење супотписом |         |             |

**Надзорни одбор**

**Председник надзорног одбора**

|      |               |         |          |
|------|---------------|---------|----------|
| Име  | Виолета       | Презиме | Бењовски |
| ЈМБГ | 2506980865019 |         |          |

**Чланови надзорног одбора**

|    |      |               |         |            |
|----|------|---------------|---------|------------|
| 1. | Име  | Гатјана       | Презиме | Вуксан     |
|    | ЈМБГ | 2804975865028 |         |            |
| 2. | Име  | Саша          | Презиме | Стојановић |
|    | ЈМБГ | 1005991860040 |         |            |

**Чланови / Сувласници**

Подаци о члану

Пословно име

Град Панчево

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 2 од 3

**Јавно предузеће „Урбанизам“Панчево**

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

|                                |              |  |
|--------------------------------|--------------|--|
| <b>Основни капитал друштва</b> |              |  |
| <b>Новчани</b>                 |              |  |
| износ                          | датум        |  |
| Уписан: 1.000,00 RSD           |              |  |
| износ                          | датум        |  |
| Уплаћен: 1.000,00 RSD          | 23. мај 2013 |  |



Регистратор: Миладин Маглов

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 3 од 3





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

**ИЗЈАВА**

Одговорног урбанисте

**Ђурица Доловачки, дипл.просторни планер, лиценца бр. 201066004**

**Да су ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 1–шири центар (круг обилазнице)у насељеном месту Панчево** припремљен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 37/19-др. Закон, 9/20 и 52/21), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („СЛ.Гласник РС“, бр.32/2019) и прописима донетим на основу Закона и да је припремљен на основу званичних и релевантних података и подлога, усклађен са условима ималаца јавних овлашћења.Услови и смернице за израду Измена и допуна Плана садржани су у Генералном урбанистичком плану Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12) као и техничкој и другој документацији од значаја за израду предметног плана.

**ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :**

**Ђурица Доловачки  
дипл.просторни планер  
лиценца бр. 201066004**

**(МП)**

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

### ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

#### ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ: ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР  
(КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)

На основу чланова 32 и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20 и 52/21), Генералног урбанистичког плана Панчева („Службени лист града Панчева“ бр. 23/12 и 10/20) Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 8/22), чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст и 12/16 и 8/19, 16/19 и 2/21) Скупштина града Панчева на седници одржаној 24.08. 2022.године донела је

## **ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 1 – ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ) У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

### **УВОД**

На основу Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту ПанчевоПанчева („Службени лист града Панчева“ број 8/22) а у складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019),приступа се Изменама и допунама Плана генералне регулације Целине 1 шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Сл. лист града Панчева“бр. 19/12, 27/12-исправка, 1/13-исправка, 24/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 06/19-исправка)

### **1.ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ**

#### **1.1.ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА**

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, квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

## 1.2.ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду предметних Измена и допуна плана је Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12 и 10/20) (у даљем тексту: ГУП) као плански документ вишег реда који даје основ за измену и допуну постојећег Плана генералне регулације Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 19/12, 27/12-исправка, 1/13- исправка, 24/13-исправка , 20/14, 19/18, 25/18-исправка и 06/19-исправка) (у даљем тексту: ПГР Целина 1). ГУП-ом је ПГР Целина 1, просторно 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. За израду Измена и допуна плана, неопходно је обезбедити оригиналне ажурне геодетске подлоге, катастарско-топографски план, копије плана подземних водова, копије плана парцела и изводе из листа непокретности.

## 1.3.ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ОСНОВНОГ ПЛАНА

Разлог за израду Измена и допуна плана су измене и допуне правила грађења ради стварања планских услова за издавање дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21) уз поштавање урбанистичких параметара, а које измене и допуне се односе на следеће:

- измена блока 052 у делу који се односи на јавне блоковске површине како би се омогућило постављање гасног генератора топлоте
- преиспитивање могућности уједначавања спратности дела блока 035 са делом блока 034
- преиспитивање урбанистичких параметара у блоку 006, 134 и 148
- преиспитивање урбанистичких параметара параметара за станице за снабдевање горивом
- преиспитивање урбанистичких параметара за објекте на углу, објекте на Г, П и Т
- преиспитивање урбанистичких параметара која се односе на правила за међусобна удаљења објеката на парцели и између суседних парцела
- преиспитивање урбанистичких параметара која се односе на зоне и локације за даљу разраду

## 1.4.ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Измене и допуне плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане ГУПом, као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене. Приликом израде измена и допуна плана мора се водити рачуна о степену реализације важећег плана у предметном простору као урбане целине.

## II ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН

**Страна 25 – у одељку Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена у табели Компатибилност намена додаје се нови ред табеле који гласи:**

|                                |   |   |   |   |   |   |   |   |   |
|--------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Јавне унутарблоковске површине | о | о | о | о | о | х | х | х | о |
|--------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|

**Страна 75 – у одељку Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА-ПОЈМОВНИК, брише се цео текст појма Унутарблоковска површина, а додаје нови текст који гласи:**

**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, дејим игралиштима, спортским теренима, саобраћајним површинама стационарном саобраћају за потребе предметних слободностојећих објеката као и за изградњу комуналне инфраструктуре.

**Страна 77 – у одељку Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА-ПОЈМОВНИК, додаје се нова алинеја чији текст гласи:**

**Угаони објекат:** Дефинише се у односу на регулациону линију тако што су бочне странице оне ка суседним парцелама у блоку, а задње странице парцеле је наспрамна страна парцеле у односу на регулациону линију. Ови објекти имају две регулационе линије.

**Страна 78– у одељку Б2.1.1.2.Станице за снабдевање течним горивом `брише се цео текст и додаје нови који гласи:**

### **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.).

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

Уколико се укаже потреба за новим ССГ, 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 54/2017-12, 34/2019-157, 92/2021-35) као и Правилника о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Сл.лист СФРЈ“, број 27/71 и 29/71-испр. и „Сл. гласник РС“, број 108/2013))

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.

Организацију саобраћаја на бензинској станици треба проверити са два становишта:

– са становишта јавне саобраћајнице је важно да локација бензинске станице испуни услове који се односе на прегледност, видљивост и проточност, услове који се односе на димензионисање саобраћајних површина за прикључивање и одвајање

– са становишта пружања квалитетне услуге на бензинској станици је важно да се постигне што је могуће већа проточност, то јест минимално задржавање у зони за снабдевање

На подручју прикључивања бензинске станице треба обезбедити такво саобраћајно уређење које ће омогућити да, приликом улаза на бензинску станицу или излаза са ње, не долази до ометања саобраћаја или угрожавања безбедности саобраћаја на главној саобраћајници.

#### Зона за снабдевање возила

Зона за снабдевање возила горивом је саобраћајна површина с острвима на којима су постављени црпни агрегати (уређаји за точење горива). Минималне димензије саобраћајних површина зависе од броја и положаја острва с агрегатима (уздужни или коси), положаја острва с агрегатима у односу на бензински објект (чеоно, паралелно, дијагонално или обострано) и структуре, интензитета и брзине долазећег саобраћајног тока.

Као општа правила грађења за станице 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.,
- ауто трговина: 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 на јавне саобраћајне површине у складу са просторним и саобраћајним условима и могућностима, важећим Правилницима. По могућности, саобраћајне прикључке поставити управно на коловозе јавних саобраћајних површина. Саобраћајне прикључке (улив и излив са ССГ-а) је могуће поставити под другачијим углом, уколико се такво решење боље уклапа у амбијенталну целину, тј. таквим решењем ће се максимално испоштовати постојеће зеленило (дрвореди), стубови јавне расвете, пешачки прелази и сл.

#### Урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости под објектима, саобраћајним, манипулативним и поплочаним површине  $I_z = 85\%$
- максимална спратност објекта је приземље (П)
- минимални проценат зелених површина = 15%

- 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.

#### Резервоари

Подземни резервоари треба да буду постављени на растојању од најмање 1,0 м од ивице путног појаса или границе парцеле, уз поштовање правилника о заштити од пожара и експлозије. Удаљеност између резервоара треба да износи мин. 0,40 м.

#### Ширина излаза

Ширина излаза треба да омогући континуитет главног саобраћајног тога, у који се улива саобраћај са бензинске станице. Минимална ширина треба да износи 5,0 м.

#### Одводњавање ужег подручја бензинске станице

За све возне површине се мора обезбедити адекватно одводњавање, како би се спречило задржавање разних уља и атмосферских вода на возној површини.

#### Коловозна конструкција на подручју улаза и излаза

Возне површине улаза и излаза са бензинске станице у дужини од 15 м треба да су уређене тако да је њихова носивост и квалитет најмање једнака оној коју има коловоз главне саобраћајнице на подручју прикључивања.

#### Паркинг простори у склопу бензинских станица

На површини бензинске станице треба да се предвиди одговарајући број паркинг места (ПМ), који иначе зависи од пратећих делатности на одређеној бензинској станици.

Препоручене су следеће вредности:

- особље БС 2–5 ПМ,
- угоститељско особље 1–2 ПМ / 3–4 запослена,
- продавница на БС 2–4 ПМ / 100 m<sup>2</sup>
- бифе 1–2 ПМ / 5–8 седишта,
- ресторан 1–2 ПМ / 8–12 седишта,
- сервис за прање аутомобила 3-5 ПМ,
- сервис за аутомобиле 4–6 ПМ.

Ако је потребно, могу се предвидети и додатна паркинг места за аутобусе или теретна возила у подручју угоститељске делатности на бензинској станици.



**Страна 84– у одељку Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене у делу наслова Правила и услови за друге објекте на парцели брише се задњи став, а додаје нови, чији текст гласи:**

Удаљеност главних објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле, као и између објеката на две парцеле по дубини које су предмет разраде локације, мора бити мин.2/3 висине вишег објекта

Максимална висина помоћних објеката може бити 6,0м, удаљења помоћног од главног објекта једна висина помоћног објекта али не мање од 4,0м ако је исти одмакнут од главног или 0,0м ако се поставља уз главни објекат.

**Страна 95– у одељку Б2.3.Становање са компатибилним наменама у делу наслова Регулација и нивелација са елементима за обележавање брише се цео текст до поднаслова Зона центар: а додаје нови чији текст гласи:**

**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                  |
|---------------------------------|----------|-------------------------------------------|
| 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                               |
| 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 |

**Напомена:**

**Број етажа важи само као оријентациони параметар**

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

Угаони објекат: Дефинише се у односу на регулациону линију тако што су бочне странице оне ка суседним парцелама у блоку, а задње странице парцеле је наспрамна страна парцеле у односу на регулациону линију. Ови објекти имају две регулационе линије.

У зони угла блока која износи макс.20,0м по свакој регулацији, дозвољена је изградња једне етаже више у односу на План .

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" и "Т" и сл. дворишни краци могу бити максималне висине венца 8.5 м односно максималне висине слемена 12.5м (орјентациони број етажа износи ( П+1+Пк)

За објекте у прекинутом низу или слободностojeће, који се постављају управно у односу на регулациону линију ( дужом страном према бочним суседима) примењују иста висинска правила као и код објеката П, Г, Т, О и сл. након 20,0м од регулационе линије.

Удаљења објекта од бочне границе парцеле мин. 4,0метара, а од задње мин.5,0метара, уколико има стандардне отворе.

**Страна 99– у одељку Б2.4.Пословање са компатибилним наменама у делу наслова Највећи дозвољен индекс заузетости- Из у поднаслову У мањим блоковима, после друге алинеје, додаје се две нове алинеје, чији текст гласи:**

- Изузетно, у блоку 148, парцелама које имају директан излаз на Улицу Војвођански Булевар дозвољава се паркирање на јавној површини намењеној за паркирање до 50% од потребног броја паркинг места, уз партиципирање граду. Осталих мин.50% инвеститори требају да обезбеде на сопственој парцели. (додат нови текст)

- У блоку 006 који је намењен за изградњу комплекса нове аутобуске станице, Максимално под објектима (Из) = 90%

Минимално под зеленим површинама = 10%

**Страна 121– у поглављу Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА у одељку Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:у последњој алинеји брише се реч три и замењује за реч пет и додај се нове алинеје, које гласе:**

- Код изградње 5 и више функционалних јединица, неопходна је израда УП-а у случајевима изградње вишепородичних, пословних и стамбено-пословних објеката.

- Код изградње пословних објеката већих од 500м<sup>2</sup> бруто површине , неопходна је израда УП-а

**Страна 121– у поглављу Б.3.1.ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ у одељку Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом: брише се цео текст алинеје 6 (шест) и додаје се нови текст, који гласи:**

- Блок 131 је простор за хитну разраду, израдом Урбанистичког пројекта, према члану 60. став 2 и чл.63 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019 - др. закон, 9/2020 и 52/2021), а у циљу дефинисања **раздвајања јавног од осталог земљишта, уз минимизирање планираних саобраћајних површина са циљем планирања неопходног минимума за обезбеђивање против-пожарног приступа, за обезбеђивање приступа постојећим објектима и за планирање минимално прописаног броја паркинг места.**

**3 .ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ГРАФИЧКОМ ДЕЛУ ПЛАНА**

- :
- 4.Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана P1:5000
- 6.Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина P1:5000
- 7.Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила P1:5000
- 8б.План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало P1:2500

Скупштина града Панчева

Број:II-04-06-5/2022-6  
24.08.2022.године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ

Тигран Киш

**Г Р А Ф И Ч К И   Д Е О**

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:  
ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)**

## **ДОКУМЕНТАЦИЈА**

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ:  
ЦЕЛИНА 1 - ШИРИ ЦЕНТАР (КРУГ ОБИЛАЗНИЦЕ)**