



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

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1)  
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО  
нацрт плана**

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

**Тигран Киш**

Број:  
Дана:

**Обрађивач :**



**ЈП „Урбанизам“ Панчево**

Одговорни урбаниста:

Директор:

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

**Славе Бојациевски**, дипл.инж.арх.

Панчево, септембар 2023.год.

---

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

Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ  
РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1)  
У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО  
НАЦРТ ПЛАНА**

Наручилац



**ГРАД ПАНЧЕВО**

Градonaчелник

**Александар Стевановић**

Носилац израде плана

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

Обрађивач Плана



**ЈП „Урбанизам“ Панчево**

Број предмета

**05-98/2022**

Одговорни урбаниста

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

Стручни тим

**архитектура**

**Милош Цекић, инж.арх.**

**геодезија**

**Марко Марић, дипл.инж.геод.**

**водовод и канализација**

**Петар Петровић, дипл.инж.грађ.**

**саобраћај**

**Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.**

**електроенергетика и  
телекомуникације**

**Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.**

**услови и сагласности**

**Вера Марковић, дипл.пр.планер**

**животна средина**

**Иван Зафировић, дипл.социолог  
(специјалиста еко менаџмента)**

**служба за правне послове**

**Милан Балчин, дипл.правник**

Техничка подршка

**Гордана Пешић, техн.геод.  
Лепосава Ракита, арх.тех.  
Гордана Коцић, арх.тех.**

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

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.

Помоћник директора за  
послове урбанизма и  
управљање путевима

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

Извршни директор

Милан Балчин, дипл.правник

Директор

Славе Бојаџијевиќ, дип.инж.арх.

## САДРЖАЈ

### ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

#### А ОПШТИ ДЕО

**A.1.РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**, стр.12

A.1.1. РАЗЛОГ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА, стр.12

A.1.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА, стр.12

**A.2. ОБУХВАТ ПЛАНА**, стр.13

A.2.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА, стр.13

A.2.1.1 Граница обухвата измене плана, стр.13

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН**, стр.13

#### А ОПШТИ ДЕО

**3. ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА** стр. 13

#### Б ПЛАНСКИ ДЕО

##### Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

**1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА** стр. 14

1.2. Планирана детаљна намена површина и објекта стр. 14

1.2.1. Зона јавних намена стр. 14

1.4. Биланс површина стр. 14

**2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ** стр. 15

2.1. Локације за јавне површине, садржаје и објекте стр. 15

2.1.1.Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте стр. 15

2.1.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте стр. 15

2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене стр. 17

2.3.1. Саобраћајне површине стр. 17

2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура стр. 17

2.3.5. Термоенергетска инфраструктура стр. 18

**4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ** стр. 18

4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина стр. 18

##### Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА стр. 19

**1. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ** стр. 19

**2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ - СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА** стр. 20

##### Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА стр. 20

стр. 20

**2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**




**ГРАФИЧКИ ДЕО**

<i><b>Редни број</b></i>	<i><b>Назив графичког приказа</b></i>	<i><b>Размера</b></i>
04	Граница плана и границе планираног грађевинског подручја са детаљном наменом, и поделом на зоне и/или целине	P 1:500
05	Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	P 1:500
06	Постојећа и планирана решења мрежа и објеката инфраструктуре са синхрон планом	P 1:500
07	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	P 1:500
08	План грађевинских парцела са смерницама за спровођење	P 1:500

**ПРИЛОЗИ**

Одлука о изменама и допунама Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 28/22)

- Услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом

	 8000071789424	<b>ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА</b>	 Република Србија Агенција за привредног регистр
---	--	---	--

<b>ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК</b>	
Матични / Регистарски број	08484015

<b>СТАТУС</b>	
Статус привредног субјекта	Активан

<b>ПРАВНА ФОРМА</b>	
Правна форма	Јавно предузеће

<b>ПОСЛОВНО ИМЕ</b>	
Пословно име	ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО
Скраћено пословно име	ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО

<b>ПОДАЦИ О АДРЕСАМА</b>	
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

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

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 1 од 3

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  Презиме   
ЈМБГ   
Функција   
Ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име  Презиме   
ЈМБГ

Чланови надзорног одбора

1. Име  Презиме   
ЈМБГ   
2. Име  Презиме   
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 2 од 3

Регистарски / 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 Магљов

Дана 27.01.2022. године у 10:51:06 часова

Страна 3 од 3





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

# ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ  
утврђује да је

**Душица Ж. Черницин**

дипломирани инжењер архитектуре

ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце

**200 1009 07**



У Београду,  
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

*Д. Шумарац*

Проф. др Драгослав Шумарац  
дипл. грађ. инж.

**ИЗЈАВА**

одговорног урбанисте

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

да је Нацрт планског документа Измена и допуна Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево, после стручне контроле а пре јавног увида урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), 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 и усклађен са Извештајем о стручној контроли (бр. V-15-06-9/2023 и V-15-350-143/2023 од 11.05.2023.год.) као и да је усклађен са планским документом ширег подручја План генералне регулације Целина 1 – шири центар "круг обилазнице" у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр.19/12, 27/12-исправка, 01/13-исправка, 20/14, 19/18, 25/18-исправка, 6/19-исправка и 23/22).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

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

**ТЕКСТУАЛНИ ДЕО**

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ДЕЛА БЛОКА 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево**



На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 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-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, 52/21 и 62/23), ПГР Целина 1 Целина 1 – шири центар (круг обилазнице) у насељеном месту Панчеву („Сл. лист града Панчева“ бр. 19/12, 27/12 – исправка, 01/13-исправка, 24/13 – исправка и 20/14, 19/18, 25/18, 6/19 и 23/22), Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево („Службени лист рада Панчева“ бр. 28/22), Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15-пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21) приступа се изради

## **ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево нацрт плана**

### **А ОПШТИ ДЕО**

#### **А.1.РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

##### **А.1.1. РАЗЛОГ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**Изради Плана се приступило на основу** Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево (Сл. лист града Панчева бр.28/2022), Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 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, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019).

У складу са чланом 11 Одлуке о изменама и допунама Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево (Сл. лист града Панчева бр.28/2022), примењен је скраћени поступак измена и допуна планског документа с обзиром да се ради изменама и допунама плана које представљају мању измену и допуну плана.

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

У току израде Плана су прибављени нови услови и мишљења надлежних органа, као имаоца јавних овлашћења.

У складу са чланом 3, Одлуке о изменама и допунама плана измене и допуне обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

##### **А.1.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА**

**Циљ** израде Измена и допуна плана је развој урбанистичке целине кроз сопствене специфичности, дефинисање јавне и остале намене његово рационалније коришћење, преиспитивање јавних саобраћајних и комуналних површина и побољшање нивоа инфраструктурне опремљености преиспитивање предлога препарцелације у складу са постојећим и планираним капацитетом изградње побољшање животне средине и уређењу мера њене заштите и сл.

**Основно начело** планирања, коришћења, уређења и заштите предметног простора је задржавање основне намене дефинисане ПГР-ом Целина 1, као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене. Приликом израде Измена и допуна плана водило се рачуна о степену реализације важећег плана у предметном простору као урбане целине и у складу са тим формирано је планско решење.

## А.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

### А.2.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА

#### А.2.1.1 Граница обухвата измене плана

Опис обухвата измене и допуне Плана

Простор обухвата планског документа је дефинисан ПГР Целина 1 и налази се у централном делу грађевинског реона Панчева.

Планирана граница је са северозападне стране дефинисана границом постојеће кат.парц. 8026/1 (саобраћајница - Новосадска улица) са североисточне границом постојеће кат.парц. 1969/13 (стамбена саобраћајница - Вршачка улица), са југоисточне стране границом постојеће кат.парц. 8027/1 (сабирна саобраћајница - улица Браће Југовића) и са југозападне стране границама постојећих кат.парц. 1964, 1966/1, 1965/2, 1959, 1958, 1957/1, 1957/2 и 1941 све катастарска општина Панчево.

Површина обухвата плана износи око 2,6 ха.

Подручје израде Плана детаљне регулације обухвата следеће катастарске парцеле: 1967/17, 1967/18, 1967/19, 1967/37, 1967/20, 1967/9, 1967/36, 1967/22, 1967/1, 1967/10, 1967/23, 1967/8, 1967/24, 1967/11, 1967/7, 1967/25, 1967/12, 1967/21, 1968/1, 1967/26, 1967/6, 1967/13, 1968/2, 1967/40, 1967/14, 1967/35, 1967/34, 1939, 1967/5, 1967/33, 1967/31, 1967/15, 1940, 1967/4, 1967/38, 1967/30, 1966/3, 1967/16, 1967/29, 1967/32, 1967/3, 1967/28, 1966/2, 1967/27, 1965/1, 1967/2, 1967/39 и све наведене парцеле су у к.о. Панчево.

У случају неслагања наведених бројева парцела и граница катастарских парцела у оквиру граница плана, меродаван је графички прилог 03 - Граница плана и обухват постојећег грађевинског подручја са детаљном наменом.

У плану је дефинисан и простор контактнoг подручја у коме је дата детаљнија разрада регулације саобраћајница које дефинишу предметни блок. Простор контактнoг подручја је ограничен оквирном границом планског простора предметног плана и границама парцела, односно постојећих (саобраћајних) објекта укључујући и три катастарске парцеле бр.1964, 1966/1 и 1966/2 к.о. Панчево намене јавне управе и администрације.

### ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН

Измене и допуне се односе на делове текста и графичког дела основног Плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 19 у насељеном месту Панчево (Сл. Лист града Панчева бр.20/2019).

Измене у делу блока 113 се односе на:

- измену саобраћајне и унутарблоковске површине у делу блока из улице Новосадске
- измену предлога парцелације земљишта остале намене у делу блока - целина Ц3 становање са комапибилним наменама са изменом грађевинске линије и зоне градње (графичком прилог бр.8 План грађевинских парцела са смерницама за спровођење)
- планирање нове локације за трафо станицу у делу унутарблоковске површине из улице Новосадске

Измене у одељку: "А – ОПШТИ ДЕО " стр.4

#### Измене у наслову "3. Опис постојећег стања" стр.6

- у наслову "Термоенергетска инфраструктура", стр.7

#### **брише се се припадајући текст:**

"На подручју обухваћеном овим планом, поједини потрошачи за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања се снабдевају топлотном енергијом из централизованог топлификационог система Топлане «Котеж 2» који је у систему ЈКП „Грејање“. Топлана Котеж физички није у обухвату овог плана.

У ободним улицама око Блока 113 је изграђена је градска и дистрибутивна гасоводна мрежа али се нажалост на овом и ширем подручју не користи у оној мери у којој заслужује.

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

**и замењује текстом:**

"На подручју обухваћеном овим планом, поједини потрошачи за потребе грејања стамбених простора и простора намењеног пратећим функцијама становања се снабдевају топлотном енергијом из централизованог топлификационог система Топлане «Котеж 2» који је у систему ЈКП „Грејање“. Топлана Котеж физички није у обухвату овог плана.

У ободним улицама око Блока 113 као и у самом блоку је изграђена је градска и дистрибутивна гасоводна мрежа.

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

Измене у одељку: "Б – ПЛАНСКИ ДЕО " стр.8

**Измене у поглављу "Б1 Правила уређења" стр.10,**

**Измене у наслову "1. Подела простора на карактеристичне зоне и целине и планирана намена" стр.10,**

- у наслову "1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката", у поднаслову "1.2.1.Зона јавних намена" у пасусу "К3–комуналне површине и објекти" стр.11

**брише се припадајући текст:**

„На простору обухвата плана постоје две локације за комуналне површине и објекте јавних комуналних предузећа и то:

- на простору иза објекта здравства – постојећа трафо станица у склопу јавних блоковских површина. Предметним планом нису предвиђене посебне интервенције на предметном објекту.
- уз новопланирану приступну саобраћајницу из Вршачке улице планиран је простор за постављање нове трафо станице."

**и замењује текстом:**

„На простору обухвата плана постоје три локације за комуналне површине и објекте јавних комуналних предузећа и то:

- на простору иза објекта здравства – постојећа трафо станица у склопу јавних блоковских површина. Предметним планом нису предвиђене посебне интервенције на предметном објекту.
- из улице Вршачке у североисточном делу блока планиран је простор за постављање нове трафо станице
- уз новопланирану приступну саобраћајницу из Новосадске улице планиран је простор за постављање нове трафо станице."

- у наслову "1.4. Биланс површина" стр.12. брише се таблица са припадајућим текстом:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
<b>I</b>	<b>Јавна намена</b>	<b>0 87 41</b>	<b>33.92%</b>
1	Саобраћајнице	0 49 20	19.09%
2	Блоковске површине	0 34 51	13.39%
3	Здравство	0 02 84	1.10%
4	Комунална зона	0 00 86	0.33%
<b>II</b>	<b>Остала намена</b>	<b>1 70 28</b>	<b>66.08%</b>
1	Становање са компитабилним наменама	1 70 28	66.08%
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>2 57 69</b>	<b>100.00%</b>

**и замењује таблицом следеће садржине:**

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
<b>I</b>	<b>Јавна намена</b>	<b>0 86 69</b>	<b>33.64%</b>
1	Саобраћајнице	0 45 51	17.66%
2	Блоковске површине	0 36 85	14.30%

3	Здравство	0 02 84	1.10%
4	Комунална зона	0 01 49	0.58%
II	<b>Остала намена</b>	<b>1 71 00</b>	<b>66.36%</b>
1	Становање са компитабилним наменама	1 72 25	66.84%
	<b>Укупна површина грађевинског земљишта</b>	<b>2 57 69</b>	<b>100.00%</b>

**Измене у наслову "2. Грађевинско земљиште за јавне сдржаје и објекте стр.13.**

**Измене у наслову "2.1. Локације за јавне намене саржаје и објекте"**

- У наслову "2.1.1. Опис парцела за јавне површине, садржаје и објекте" стр.13 брише се текст:

Земљиште обухваћено овим планом има статус грађевинског земљишта и налази се у јавној својини 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.

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

- од 1 до 12 Саобраћајнице, пешачке површине и паркинзи
- Б.1 до Б.6 Блоквске површине
- 3.1 Здравство
- КЗ.1 до КЗ.2 Комунална зона

**и замењује текстом:**

Земљиште обухваћено овим планом има статус грађевинског земљишта и налази се у јавној својини 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.

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

- од 1 до 12 Саобраћајнице, пешачке површине и паркинзи
- Б.1 до Б.6 Блоквске површине
- 3.1 Здравство
- КЗ.1 до КЗ.3 Комунална зона

- У наслову "2.1.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте" стр.13 брише се текст:

**Саобраћајнице:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Постојећа саобраћајница	1967/1	0 02 23	Панчево
2.	Постојећа саобраћајница	1967/1, 1967/39	0 01 80	
3.	Постојећа саобраћајница	1967/1	0 12 10	
4.	Постојећа саобраћајница	1967/1, 1968/1	0 07 18	
5.	Планирана саобраћајница	1967/1	0 05 41	
6.	Планирана саобраћајница	1939, 1940	0 05 54	
7.	Планирана саобраћајница	1967/1	0 01 04	
8.	Планирана саобраћајница	1967/21	0 10 48	
9.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 01 01	
10.	Део планиране саобраћајнице	1967/1, 1968/1	0 00 83	
11.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 00 51	
12.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 01 07	
		Укупна површина	0 49 20	

**Комуналне зоне и објекти:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
К3.1	Постојећа ТС	1967/1, 1967/39	0 00 22	Панчево
К3.2	Планирана ТС	1967/1	0 00 64	Панчево
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 00 86</b>	

**Јавне блоковске површине:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б1	Јавне блоковске површине	1967/1, 1967/39	0 03 12	Панчево
Б2	Јавне блоковске површине	1967/1	0 13 82	
Б3	Јавне блоковске површине	1967/21, 1939, 1940	0 17 24	
Б4	Јавне блоковске површине	1967/1	0 00 18	
Б5	Јавне блоковске површине	1939	0 00 11	
Б6	Јавне блоковске површине	1940	0 00 04	
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 34 51</b>	

**Здравствени објекти:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
3.1	Постојећа амбуланта	1967/1, 1967/39	0 02 84	Панчево
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 02 84</b>	

**и замењује следећим текстом:**

**Саобраћајнице:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1.	Постојећа саобраћајница	1967/1	0 02 23	Панчево
2.	Постојећа саобраћајница	1967/1, 1967/39	0 01 80	
3.	Постојећа саобраћајница	1967/1	0 12 10	
4.	Постојећа саобраћајница	1967/1, 1968/1	0 07 18	
5.	Планирана саобраћајница	1967/1	0 05 41	
6.	Планирана саобраћајница	1939, 1940	0 05 21	
7.	Планирана саобраћајница	1967/1	0 01 05	
8.	Планирана саобраћајница	1967/21	0 07 11	
9.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 01 01	
10.	Део планиране саобраћајнице	1967/1, 1968/1	0 00 83	
11.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 00 51	
12.	Део планиране саобраћајнице	1967/1	0 01 07	
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 45 51</b>	

**Комуналне зоне и објекти:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
К3.1	Постојећа ТС	1967/1, 1967/39	0 00 22	Панчево
К3.2	Планирана ТС	1967/1	0 00 64	Панчево
К3.3	Планирана ТС	1940, 1966/3	0 00 63	Панчево
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 01 49</b>	

**Јавне блоковске површине:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б1	Јавне блоковске површине	1967/1, 1967/39	0 03 12	Панчево
Б2	Јавне блоковске површине	1967/1	0 13 82	
Б3	Јавне блоковске површине	1967/21, 1939, 1940	0 17 24	
Б4	Јавне блоковске површине	1967/1	0 00 18	
Б4`	Јавне блоковске површине	1967/1	0 02 34	
Б5	Јавне блоковске површине	1939	0 00 11	
Б6	Јавне блоковске површине	1940	0 00 04	
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 36 85</b>	



**Здравствени објекти:**

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
3.1	Постојећа амбуланта	1967/1, 1967/39	0 02 84	Панчево
		<b>Укупна површина</b>	<b>0 02 84</b>	

**Измене у наслову "2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене"**

**Измене у наслову "2.3.1. Саобраћајне површине"**

- Из поднаслова „Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина Услови за постојеће саобраћајне површине“ стр. 15 брише се текст:

"Како постојеће "саобраћајне површине" нису постављене по тачно утврђеним трасама исте је потребно дефинисати регулационим линијама (раздвајање јавног од осталог) а по трасама које су условљене изграђеним објектима тј. просторним могућностима. Све постојеће саобраћајне површине је потребно дефинисати као једносмерне, са смером кретања казаљке на сату. Двосмерно кретање је дефинисано једино на крајој деоници од улице Браће Јовановић (прилаз до Амбуланта Нови град, Месне заједнице, трафо станице) као и до неиграђених парцела 1965/1 и 2. Коловоз на овој деоници је 5,0м и са обе стране је планиран тротоар. Коловози за једносмерно кретање биће ширине од 3,5м осим на деловима са управним системом паркирања где је коловоз планиран у ширини од 5,4м (5,0м). Дуж једносмерних саобраћајница планирано је подужно паркирање за посетиоце датог простора, док ће власници парцела паркирање решавати на сопственим парцелама, у складу са нормативима."

**и замењује текстом:**

"Како постојеће «саобраћајне површине нису постављене по тачно утврђеним трасама исте је потребно дефинисати регулационим линијама (раздвајање јавног од осталог) а по трасама које су условљене изграђеним објектима тј. просторним могућностима. Све постојеће саобраћајне површине је потребно дефинисати као једносмерне, са смером кретања казаљке на сату. Двосмерно кретање је дефинисано једино на крајој деоници од улице Браће Јовановић (прилаз до Амбуланта Нови град, Месне заједнице, трафо станице) Коловози за једносмерно кретање биће ширине од 3,5м осим на деловима са управним системом паркирања где је коловоз планиран у ширини од 5,4м (5,0м). Дуж једносмерних саобраћајница планирано је подужно паркирање за посетиоце датог простора, док ће власници парцела паркирање решавати на сопственим парцелама, у складу са нормативима."

- У поднаслов, „Услови за планирање саобраћајне површине“ иза реченице првог пасуса стр.15:

"Стамбена саобраћајница од Улице Браће Јовановић (кратка деоница улаза у ублок 113) у оквиру регулационе ширине имаће коловоз од 5,0м ширине и обостране пешачке стазе."

**додаје се реченица:**

"До неиграђених парцела 1966/3 и 1965/1 и 2 планиран је коловоз у ширини од 5,5м и тротоар са једне стране."

**Измене у наслову "2.3.4. Електроенергетска, телекомуникациона КДС инфраструктура"**

- У наслову "Електроенергетска мрежа и постројења", у поднаслову " Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV"на стр.21 иза постојећег текста додаје се текст следеће садржине:

„Општи услови извођења трансформаторских станица:

1. За трансформаторке станице типа 2х1000кVА предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30тх 5,06т, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање потребну за полагање кабловских водова.
2. За трансформаторке станице типа 1х1000кVА предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30тх3,55т, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање потребну за полагање кабловских водова.

3. За мерно разводна постројења предвидети простор минималне површине правоугаоног облика, димензија 6 m x 5 m, са колским приступом са једне дужице и једне краће стране. До будућих мерно разводних постројења за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање потребну за полагање кабловских водова.“

#### **Измене у наслову "2.3.5. Термоенергетска инфраструктура", стр.24**

- У наслову "2.3.5. Термоенергетска инфраструктура", стр.24 бришу се постојеће слике без наслова са припадајућом легендом.
- У наслову "2.3.5. Термоенергетска инфраструктура" у поднаслову "Гасоводна мрежа и постројења" брише се реченица:

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

- дистрибутивну гасну мрежу (ДГМ и Градски гасовод) у ул Браће Јовановића Панчево
- дистрибутивну гасну мрежу у изградњи Радничка, Вршачка и Новосадска Панчево."

и замењује текстом:

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

- дистрибутивну гасну мрежу (ДГМ и Градски гасовод) у ул Браће Јовановића Панчево
- дистрибутивну гасну мрежу у изградњи Радничка, Вршачка и Новосадска Панчево
- дистрибутивна гасна мрежа у предметном блоку."

#### **Измене у наслову "4. Услови и мере заштите и ефикасности", стр.30**

- У наслову "4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина" стр.30 брише се текст:

"Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је Потврду број 329/2 од 04.05.2018.год. На самом предметном простору предвиђеном за израду Плана детаљне регулације нема утврђених непокретних културних добара нити евидентираних локалитета са археолошким садржајем - добара који уживају претходну заштиту у складу са чланом 27. Закона о културним добрима, са становишта заштите културних добара као и добара која уживају третходну заштиту инвеститор није у обавези да прибави услове за извођење предметних радова од стране Завода за Заштиту споменика културе у Панчеву.

Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима. Инвеститор је дужан да обезбеди средства за заштитна ископавања и истраживања, као и за чување, публикување и излагање добра материјалне културе откривених приликом археолошког надзора земљаних радова према члану 110 Закона о културним добрима."

и замењује текстом:

"Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је Потврду број 1385/2 од 20.12.2022.год. којим се потврђује да за Измене и допуне плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево важе Услови чувања одржавања и коришћења непокретних културних добара бр. 1152/2 од 12.12.2018.год.издати за потребе израде измена и допуна Генералног урбанистичког плана Панчева на основу услова који су саставни део "Елабората о условима и мерама заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту за потребе Генералног урбанистичког плана Панчева". Услови из наведеног елабората (који се односе на простор блока 113 Котеж 1 у насељеном месту Панчево) су следећи:

**Археолошки услови Мере заштите за добра под претходном заштитом која се налазе на простору предвиђеном за израду Плана**

Због површине обухвата Плана потребно је тражити детаљније услове надлежне установе заштите за све инвестиционе изградње и грађевинске радове на целом обухвату плана;

У свим зонама већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре (тржни центри, спортски терени, базени и сл.) обавезно је предвидети пре било каквих грађевинских радова оабављање заштитних археолошких истраживања или археолошки надзор, у зависности од врсте радова и постојећих података о културној стратиграфији на предметној локацији пре почетка градње;

Изградњу објеката инфраструктуре приликом копања канала (канализације, електроинсталације, птт каблова, водовода и сл.), вршити уз обавезан сталан археолошки надзор, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза непходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;

На целом простору плана на и у близини локалитета са археолошким садржајем, обавезно је обезбедити праћење свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза;

Приликом радова на реконструкцији постојећих и изградњи нових подземних инсталација и објекта на јавним површинама у оквиру регулација (уличних ростора) на и у близини локалитета са археолошким садржајем, обавезан је сталан археолошки надзор;

Ако се у току извођења грађевинских и других радова на подручју просторне културно-историјске целине наиђе на археолошка налазишта, извођач радова је дужан да одмах обустави радове и обавести надлежан Завод за заштиту споменика културе као би се обавили заштитни археолошки радови."

## **Измене у поглављу "Б2 Правила грађења" стр.32,**

### **Измене у наслову "1. Заједничка општа правила за све намене" стр.32,**

- **У оквиру припадајуће таблице у наслову "Правила парцелације, препарцелације и испарвка граница парцела", на стр.33 испод припадајућег текста додаје се текст:**

"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."

- **У оквиру припадајуће таблице у наслову "Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу", поднаслов "Електроенергетска инфраструктура", постојећи текст на стр.40 се мења и сада гласи:**

„У границама обухвата плана и зонама намењеним за стамбене, вишепородичне стамбено пословне објекте (зграде) и мање пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47 kW по јединици) планирано је:

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Кабловска мрежа треба да буде са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа извести кабловски. изводиће се кабловски. Кабловска мрежа треба да буде са обе стране улице.

Кабловска мрежа предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50 cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима

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

Предвиђена је изградња дистрибутивне трафостанице 20/0,4 kV / kV са одговарајућим 20 kV и 0,4 kV коридором Напајање трафостаница биће кабловски са најповољнијег места прикључења.

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

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху планирано је у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви за 20kV каблове и 0,4kV каблове, према прописима.

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

У границама обухвата плана и зонама намењеним за вишепородичне стамбено пословне објекте (зграде) и пословне објекте (једновремене снаге веће од 43,47 kW по јединици) планирано је:

Планирани су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. Кабловска мрежа треба да буде са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима

Предвиђена је изградња дистрибутивне трафостанице 20/0,4 kV / kV са одговарајућим 20 kV и 0,4 kV коридором Напајање трафостаница биће кабловски са најповољнијег места прикључења.

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200 kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице (трафостанице у власништву Странке) са коридором за прикључни средњенапонски вод. ТС предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта на регулационој линији.

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња дистрибутивних трафостаница 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница биће кабловски са најповољнијег места прикључења. ТС ће бити на јавној површини

Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 500 kW могуће је изградити одговарајућег мерно разводно постројење 20/0,4kV/kV ( власништво Електродистрибуције ) са одговарајућим 20kV коридором ( у делу подручја обухваћеног планом ). Напајање мерно разводних постројења биће кабловски са најповољнијег места прикључења. МРП предвидети на регулационој линији у оквиру парцеле или на јавној површини уз регулациону линију.“

## **Измене у наслову "2. Правила грађења за зону – Становање са компатибилним наменама" стр.44,**

У оквиру припадајуће таблице испод наслова "Регулација и нивелација са елементима за обележавање" "Положај према границама суседних/задњих парцела" стр.44 иза реченице: "За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор."

**додаје се текст:**

"Објекте постављати у оквиру зоне грађења која је дефинисана грађевинском линијом према графичком прилогу 05 Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина."

## **Измене у поглављу "Б3 Смернице за спровођење плана", стр.46**

У наслову "остали елементи значајни за спровођење плана", испод припадајућег текста додаје се текст и гласи:

„Доношењем Измена и допуна плана детаљне регулације дела блока 113 (Котеж 1) у насељеном месту Панчево, овај плански документ постаје саставни део Основног плана.“

Скупштина града  
Панчева

Председник  
Скупштине града

број : .....

.....

**ГРАФИЧКИ ДЕО**



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) у насељеном месту Панчево**

**ПРИЛОЗИ**



**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПДР ДЕЛА БЛОКА 113 (КОТЕЖ 1) у насељеном месту Панчево**