



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

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА

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

Тигран Киш

Број: 05-58/2023
Датум: октобар 2024. године

Обрађивач :



ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Одговорни урбаниста:

Директор:

Ћурица Доловачки, дипл.просторни.пл.
број лиценце: 201 0660 04

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Панчево, октобар 2024.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 Панчево ПИБ 101051396, Матични број: 08484015,
Телефони: централа: (+381 (0) 13) 2190 300, директор: 2190 313
Рачун: 160-461690-69 (Banca Intesa)
е-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

Назив планског документа

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ
РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА
ОМОЉИЦА**

Наручилац



ГРАД ПАНЧЕВО

Градonaчелник

Александар Стевановић

Носилац израде плана

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

Обрађивач Плана

ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

Директор

Славе Бојациевски, дипл.инж.арх.

Број предмета

05-58/2023

Одговорни урбаниста

**Ђурица Доловачки, дипл.прост.пл.
Број лиценце: 201 0660 04**

Стручни тим

урбанизам

Милош Цекић, инж.арх.

водовод и канализација

Петар Петровић, дипл.инж.грађ.

саобраћај

Татјана Вуксан, дипл.инж.саоб.

термоенергетика

Ђурица Доловачки, дипл.прост.пл.

електроенергетика

Оливера Радуловић, дипл.инж.ел.

зеленило

**Ива Стојанов, дипл.простор.планер
маст.инж.урб.**

услови и сагласности

Вера Марковић, дипл.пр.планер

Животна средина

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

служба за правне послове

Милан Балчин, дипл.правник

Техничка подршка

**Гордана Пешић, техн.геод.
Гордана Коцић, 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 Бојаџиевски, дипл.инж.арх.



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

Ђурица К. Доловачки

дипломирани просторни планер
ЈМБ 3003960860063

одговорни урбаниста
за руковођење израдом урбанистичких планова

Број лиценце

201 0660 04



У Београду,
25. марта 2004 године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић

Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

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 је **Нацрт планског документа ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА**, 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, 31/19, 9/20, 52/21 и 62/23-и др.), Правилником о садржајини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („СЛ. Гласник РС“, бр. 32/2019) и прописима донетим на основу на основу Закона

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА :

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

(МП)

САДРЖАЈ:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

А – ОПШТИ ДЕО

- РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ФИРМЕ
- ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ОМОЉИЦА:

УВОД

I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА	1
ПЛАНСКИ ОСНОВ	2
ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ОСНОВНОГ ПЛАНА	2
ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА	2
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ ПРИВРЕДНА ЗОНА САКОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ СТАМБЕНА ЗОНА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ ПОСТОЈЕЋЕ СТАНОВАЊЕ У ЗАШТИЂЕНОЈ ЗОНИ И ЗОНА ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ ПОСТОЈЕЋА ПРИВРЕДНА ЗОНА СА ОГРАНИЧЕЊИМА	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ ЗОНА ТУРИЗМА И РЕКРЕАЦИЈЕ	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА И ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР СА ПАРКИНГ ПРОСТОРОМ	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА И ТУРИСТИЧКА ЗОНА	3
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНАЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ МУЛТИФУНКЦИОНАЛНИ ПОЈАС	3

ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ КОМУНАЛНА ЗОНА	4
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ ПОСТОЈЕЋЕ СТАНОВАЊЕ У ЗАШТИЋЕНОЈ ЗОНИ И ЗОНА ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ	5
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ ПОСТОЈЕЋА ПРИВРЕДНА ЗОНА СА ОГРАНИЧЕЊЕМ	5
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ ЗОНА ТУРИЗМА И РЕКРЕАЦИЈЕ	5
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ У ПОГЛАВЉУ Б1.1.2.ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА У ПОДНАСЛОВУ СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА И ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР СА ПАРКИНГ ПРОСТОРОМ	6
БИЛАНС УРБАНИСТИЧКИХ ПОКАЗАТЕЉА	6
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПОГЛАВЉЕ Б1.2.4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ	12
ОБЈЕКТИ ТУРИЗМА У ФУНКЦИЈИ ЕДУКАЦИЈЕ И ЕКОНОМСКОГ РАЗВОЈА	12
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПОГЛАВЉЕ Б1.2.4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ПОДНАСЛОВУ УЛИЧНА МРЕЖА/РАНГ САОБРАЋАЈНИЦА	15
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПОГЛАВЉЕ Б1.2.4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ПОДНАСЛОВУ УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ САОБРАЋАЈНИХ ПОВРШИНА	16
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПОГЛАВЉЕ Б1.2.4.1. ЈАВНЕ САОБРАЋАЈНЕ ПОВРШИНЕ У ПОДНАСЛОВУ УСЛОВИ ЗА УПОТРЕБУ ЗАВРШНИХ МАТЕРИЈАЛА И ПРАТЕЋИХ ЕЛЕМЕНАТА	16
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРОСТОРА СА ОДРЕЂЕНИМ ТРЕТМАНИМА ЗАШТИТЕ УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗА ЈПТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ОМОЉИЦА	16
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПОГЛАВЉЕ Б1.4.4. ПОСЕБНИ УСЛОВИ ЗА НЕОМЕТАНО КРЕТАЊЕ ОСОБА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ –СТАНДАРДИ ПРИСТУПАЧНОСТИ	20
ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПОГЛАВЉЕ Б1.2.4.1 У ТАБЕЛИ, У ПОДНАСЛОВУ УСЛОВИ И НАЧИН ОБЕЗБЕЂИВАЊА ПРИСТУПА ПАРЦЕЛИ И ПРОСТОРА ЗА ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА И УСЛОВИ ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ НА САОБРАЋАЈНУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ, ДОДАЈЕ СЕ НОВИ НАСЛОВ КОЈИ ГЛАСИ: УСЛОВИ ПРИКЉУЧЕЊА НА САОБРАЋАЈНУ ИНФРАСТРУКТУРУ	27

**ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
НОВО ПОГЛАВЉЕ Б2.11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА
У ЗАШТИЋЕНОЈ ЗОНИ И ЗОНА ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ** 27

**ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
НОВО ПОГЛАВЉЕ Б2.12. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ПОСТОЈЕЋЕ ПРИВРЕДНА
ЗОНА СА ОГРАНИЧЕЊЕМ** 32

**ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
НОВО ПОГЛАВЉЕ Б2.13. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ТУРИЗМА И РЕКРЕАЦИЈЕ** 32

**ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
НОВО ПОГЛАВЉЕ Б2.14. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНАУ
ЗОНУ И ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР СА ПАРКИНГ ПРОСТОРОМ** 34

**ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ
НОВО ПОГЛАВЉЕ Б2.15. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНУ
И ТУРИСТИЧКУ ЗОНУ** 35

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНУ ПИЈАЦУ 37

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МУЛТИФУНКЦИОНАЛНУ ЗОНУ 39

ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ 40

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ 40

Напомена: Графички пролози од 1-3 се не мењају

- | | |
|--|------------|
| 1.Диспозиција простора у односу на град | P 1:50 000 |
| 2.Извод из Просторног плана Града | P 1:50 000 |
| 3.Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са
наменом и границомплана | P 1:50 000 |

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА

Ред.бр.	Назив графичког приказа	Размера
4.	Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине	1:5000
5.	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	1:5000
6.	Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила	1:5000
7a.	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2880
7b.	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2880
8.	Стечене обавезе, објекти и зоне заштите и зоне/целине за даљу разраду	1:5000

ПРИЛОГ – ДОКУМЕНТАЦИЈА

- Одлука о изради Плана
- Услови носиоца јавних овлашћења

	 5000228235654	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА	 Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08484015

СТАТУСИ	
Статус привредног субјекта	Активан
Са статусом социјалног предузетништва	Не

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		

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

електронске поште	
Е- пошта	e-posta@urbanizam.pancevo.rs

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ		
Подаци оснивања		
Датум оснивања	18.03.1993	
Време трајања		
Време трајања привредног субјекта	Неограничено	
Претежна делатност		
Шифра делатности	7111	
Назив делатности	Архитектонска делатност	
Остали идентификациони подаци		
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	101051396	
Подаци од значаја за правни промет		
Текући рачуни		
	160-6000000777642-70 160-0058500000250-52 160-0000000461690-69	
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	22.05.2013
	Датум важећег оснивачког акта	29.11.2016

Законски (статутарни) заступници

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Страна 2 од 4

Физичка лица	
1.	Име Славе Презиме Бојациевски 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 Татјана Презиме Вуксан ЈМБГ 2804975865028
2.	Име Саша Презиме Стојановић ЈМБГ 1005991860040

Чланови / Сувласници	
Подаци о члану	
Пословно име	Град Панчево
Регистарски / Матични број	08006911
Подаци о капиталу	
Новчани	

Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

Страна 3 од 4

износ	датум	
Уписан: 1,000.00 RSD		
износ	датум	
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013	
Неновчани		
вредност	датум	опис
Уписан: 0.10 RSD		Сва средства ЈП Урбанизам Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства Друштвеног фонда грађевинског земљишта и путева општине Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године. Сва средства ЈП Стан Панчево са стањем на дан 31.03.1993 године.
Удео износ(%) 100.000000000000		

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013

Регистратор, Миладин Маглов



Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 02.08.2024. године у 09:45:57 часова

СтДигитално потписано
Miladin Maglov
издавалац сертификата
Posta CA 1
02.08.2024. 09:47:01

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА

На основу члана 48. 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 и 145/14, 83/18, 31/19 и 37/19-др. Закон, 9/20, 52/21 и 62/23), чланова 39. став 1. тачка 5. 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) и Одлуке о изради измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Омољица („Сл. Лист града Панчева“ бр. 41/2023) приступа се изради

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА

УВОД

На основу Одлуке о изради измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Омољица („Сл. Лист града Панчева“ бр. 41/2023) а у складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“ број 32/2019), израђен је овај Нацрт за потребе спровођења стручне контроле и процедуре јавног увида у Нацрт планског документа.

За измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Омољица („Сл. Лист града Панчева“ бр. 41/2023) донета је Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

ПОВОД И ЦИЉ ЗА ИЗРАДУ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА

Разлог за израду Измена и допуна плана је преиспитивање генералне намене површина које су претежно планиране у грађевинском подручју, на нивоу урбанистичких зона, генералних праваца и коридора за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и другу инфраструктуру, разрешење уочених неслагања у предметној планској документацији са реалним стањем и потребама, преиспитивање правила уређења и грађења у делу уочених техничких неусклађености и потребе редифинисања планских решења, а све у циљу стварања планског основа за издавање дозвола за изградњу 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, 52/21 и 62/23), уз поштовање урбанистичких параметара.

За насеље Омољица донет је План генералне регулације насељеног места Омољица („Службени лист Града Панчева“, број 33/14). Насеље Омољица налази се делом у оквиру подручја посебне намене - заштитне зоне Парка природе „Поњавица“, (Просторни План Подручја Посебне намене Парка Природе "Поњавица" ("Службени лист АП Војводине" број 40/19) те је неопходно усклађивање Плана генералне регулације насељеног места Омољица са Просторним планом.

Потребно је предвидети мултифункционални појас уз Поњавицу, као површину јавне намене (у циљу обезбеђења континуитета проходности уз Поњавицу за потребе одржавања водотока, заштите природних вредности Поњавице и презентације природног добра), а у складу са планом детаљне регулације, чија израда је прописана Просторним планом подручја посебне намене парка природе „Поњавица“ („Службени лист АПВ“, број 40/2019).

ПЛАНСКИ ОСНОВ

Плански основ за израду измена и допуна Плана је Просторни план града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 22/12 и 25/12- исправка) и Просторни План Подручја Посебне намене Парка Природе "Поњавица" ("Службени лист АП Војводине" број 40/19), који даје основ за измене и допуне постојећег Плана генералне регулације насељеног места Омољица (у даљем тексту: Основни план). За израду предметних Измена и допуна плана, плански документ вишег реда је Просторни план града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 22/12 и 25/12-исправка) у којем је између осталог наведено да је израда Плана генералне регулације обавезна за сва насељена места на територији града Панчева. На основу Просторног Плана Подручја Посебне намене Парка Природе "Поњавица" ("Сл.лист АП Војводине" број 40/19), дате су смернице за израду урбанистичких планова, односно Смернице за израду/усклађивање Измена и допуна плана. За израду Измена и допуна плана, неопходно је обезбедити оригиналне ажурне геодетске подлоге са подземним исталацијама.

ПРЕДМЕТ ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ОСНОВНОГ ПЛАНА

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите предметног простора је задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда, задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене и рационално управљање са јавним ресурсима. Прилоком израде Измена и допуна плана мора се водити рачуна о степену реализације Основног плана у предметном простору као урбане целине.

Циљ израде Измена и допуна плана је развој урбанистичке целине кроз сопствене специфичности, дефинисање површина јавне и остале намене и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

Концептуални оквир планирања, уређења и заштите планског подручја обухваћеног Изменама и допунама плана се не мења у односу на Основни план. Израдом Измена и допуна плана задржаће се садашњи, већ формиран просторни оквир. Изменама и допунама плана је неопходно ускладити и преиспитати постојећа планска решења из Основног плана.

ОПИС ГРАНИЦА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА

Оквирна површина обухвата Измена и допуна плана износи око 552,5ha. Катастарска општина Омољица налази се на југозападном делу града Панчева и граничи се са севера и истока општином Ковин (К.О. Баваниште), са истока катастарско мопштином Банатски Брестовац, са југа и југозапада граничи се са општином Палилула (К.О. Гроцка), са југа катастарском општином Иваново, са запада се граничи са катастарским општинама Иваново и Старчево и са северозапада катастарском општином Старчево.

Коначна граница обухвата Измена и допуна плана ће бити дефинисана приликом припреме нацрта планског документа. Саставни део ове одлуке је и графички приказ оквирне границе обухвата планског подручја.

II ИЗМЕНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН

(На основу текста објављеном у Службеном листу града Панчева број 33/2014)

Измене и допуне планског документа се односе на делове текста основног Плана генералне регулације насељеног места Омољица, сходно тексту (на наведеним страницама) који је објављен у "Службеном листу града Панчево", бр. 33/14. као и на измене одговарајућих графичких прилога.

На страни 15. **Тачка 1.1. Стамбена зона са компатибилним наменама**, Блокови брише се цео текст и додаје нови који гласи:

"Блокови:

06, 07, 08, 09, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 38, 39, 40 део, 41, 42, 43, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54, 55, 56, 64, 65, 66, 67, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86 део, 89, 90, 91, 92, 94, 95, 96, 97, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, и 122 део"

На страни 16. Тачка 3. **Привредна зона са компатибилним наменама**,

"Блокови:

брише се блок 63"

На страни 16. Тачка 3. **Спортско рекреативна зона са компатибилним наменама**,

"Блокови:

брише се блок 52 и 123"

На страни 16. После тачке 8. Додаје се тачка 9. Која гласи:

Постојеће становање у заштићеној зони и зона за изградњу кућа за одмор и рекреацију

"Блокови:

20, 21, 37, део 40, 87, 88, 98, 119, 120 и 122"

На страни 16. После тачке 8. Додаје се тачка 10. Која гласи:

Постојећа привредна зона са ограничењем

"Блок:

63а"

На страни 16. После тачке 8. Додаје се тачка 11. Која гласи:

Зона туризма и рекреације

"Блок:

63б и 123"

На страни 16. После тачке 8. Додаје се тачка 12. Која гласи:

Спортско рекреативна зона и визиторски центар са паркинг простором

"Блок:

52"

На страни 16. После тачке 8. Додаје се тачка 13. Која гласи:

Спортско рекреативна и туристичка зона

"Блок:

123"

На страни 16. После тачке 8. Додаје се тачка 14. Која гласи:

"Мултифункционални појас

Планом је дефинисан мултифункционални појас уз Поњавицу, као површину јавне намене (у циљу обезбеђења континуитета проходности уз Поњавицу за потребе

одржавања водотока, заштите природних вредности Поњавице и презентације природног добра)."

На страни 19 у поднаслову **Комунална зона**, брише се цео текст, а додаје нови који гласи:

"Од комуналних објеката на овом простору налазе се део зоне намењен гасној станици, део комуналне зоне намењен ЈКП "Омољица" као и део који је по намени предвиђен за објекат за разврставање комуналног отпада и зона гробља са пратећим садржајима и постројења за пречишћавање отпадних вода. Ово подручје обухвата катастарске парцеле број 10859, 10860/1, 10860/2, 10860/3, 10860/4, 10861 и 10862, са укупном површином од око 1,2ха. На простору комуналне зоне није дозвољена изградња стамбених објеката.

На основу Генералног пројекта прикупљања отпадних вода Панчева, Претходне студије изводљивости и Генералног пројекта постројења за третман отпадних вода за град Панчево (Лоуис Бергер, Француска) заједно са девет насељених места из 2018. године, закључено је да је концепција са централизованим постројењем за третман отпадних вода за град Панчево и сва насељена места најбоља опција.

За насељено место Омољица постоји урађен Главни пројекат уличне фекалне канализације за насеље Омољица (инвеститор: месна заједница Омољица, пројектант: „Енергоплан“ ДОО, Београд, 2014.) по којем је већ увелико започета изградња канализације (главни колектор) отпадних вода у насељеном месту Омољица. Овим пројектом је предвиђена локација ППОВ која је пројектована као завршна (најнизводнија) сливна тачка целе канализационе мреже у насељу. По новом Генералном пројекту постројења за третман отпадних вода за град Панчево (Лоуис Бергер, Француска) се одустало од овог решења са локалним ППОВ-ом већ ће се одредити неко будуће централизовано постројење за третман отпадних вода за град Панчево и сва насељена места које дефинитивно неће бити на територији насеља Омољица.

Последњим прибављеним условима Завода за заштиту природе се испоставило да се локација постројења дефинисана наведеним пројектом налази у зони заштите која не дозвољава садржаје као што је нпр. ППОВ, па се кроз планско решење мора и због овог додатног разлога одустати од концепције из горе наведеног Главног пројекта уличне фекалне канализације за насеље Омољица.

Из тог разлога је неопходно повезати односно отпадну воду преусмерити са првобитне локације ППОВ предвиђене овим пројектом до неке будуће локације централизованог постројењем за третман отпадних вода. Неопходно је уместо планираног ППОВ (постројења за пречишћавање отпадних вода), на тој истој локацији изградити препумпну станицу којом би се отпадне воде из целог насеља Омољица препумпавале до неког будућег централног ППОВ.

На овај начин би се отпадне воде насељеног места Омољица прусмериле према новој локацији централног ППОВ које неће бити лоцирано на територији Омољице, уз обавезу да се задржи постојећа (већ изграђена) фекална канализација у насељу.

Објекат препумпне станице спада у категорију „затворених транзитних“ система код којих нема испуштања то јест преливања отпадних вода које би евентуално могле утицати неповољно на заштиту природе, па самим тим нема посебних ограничења за њено лоцирање у зони заштите.

На страни 21. После наслова **Зона осталих намена/ верски објекти**, додају се текст следећег садржине:

• **Постојеће становање у заштићеној зони и зона за изградњу кућа за одмор и рекреацију**

У блоковима 20, 21, 37, део 40, 87, 88, 98, 119, 120 и 122 постоје изграђени стамбени и помоћни објекти, који се задржавају као такви. Забрањује се изградња стамбених објеката на слободним парцелама. У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, санације, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле. Забрањена је изградња помоћних објеката у функцији пољопривреде (штале, свињци, кокошињци, фарме, сушаре) индустрије и привреде.

Зона кућа за одмор намењена је изградњи кућа за одмор на појединачним грађевинским парцелама и њима пратећих помоћних објеката.

Основна намена објекта: дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта. Дозвољена је изградња грађевинског комплекса на основу предходно израђеног урбанистичког пројекта за урбанистичко-архитектонску разраду локације, у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних (и помоћних) објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја.

• **Постојећа привредна зона са ограничењем**

У блоку 63а постоје објекти у функцији прераде пољопривредних производа "Пољопривредно добро Омољица". Намена мора бити таква да не угрожава животну средину, стварање буке, или да намена на други начин угрожава основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.

• **Зона туризма и рекреације**

Блок 63б

Намењена је изградњи туристичко-рекреативног комплекса.

Унутар комплекса планирана је изградња:

- колско-манипулативних и паркинг површина, пешачких стаза и платоа, дечијег игралишта и сл.;
- спортско-рекреативних терена и мањих базена;
- угоститељских објеката за смештај;
- угоститељских објеката за исхрану и пиће;
- инфраструктурних мрежа и објеката

а) **Врста и намена објеката**

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи или у низу.

Основна намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објекта.

1. Главни објекат је:

- угоститељски објекат за смештај и
- угоститељски објекат за исхрану и пиће.

2. Помоћни објекат је:

- у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта,
- помоћни објекти су: спортско-рекреативни терени, базени, гараже и радионице, оставе, летње кухиње, надстрешнице, вртна сенила, дворишни камини, ограде, потпорни зидови и инфраструктурни објекти (бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме, трансформаторске станице и сл).

Забрањена је изградња стамбених објеката, непоменутих пословних објеката, производних, складишних, економских и инфраструктурних објеката, као и других помоћних објеката који нису наведени.

• **Спортско рекреативна зона и визиторски центар са паркинг простором**

Блок 52

Визиторски центар се може лоцирати у оквиру заштитне зоне Парка природе „Поњавица“, уз обавезу да парцела на којој се планира визиторски центар има приступ јавној саобраћајној површини. Обавезна је израда Плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта за изградњу визиторског центра, у складу са урбанистичким параметрима из овог плана и прибављеним условима надлежних органа, организација и јавних предузећа.

Приликом израде урбанистичког пројекта за визиторски центар важе следећа правила уређења и грађења, уз поштовање свих прибављених услова надлежних органа, организација и јавних предузећа:

- приликом избора локације за изградњу визиторског центра неопходан је приступ јавној саобраћајној површини, а потребно је обезбедити и услове за прикључење на неопходну инфраструктуру;

- у склопу локалитета могућа је изградња следећих садржаја: објекта у функцији туризма (едукативни, културно-манifestациони, излетнички), салетли, надстрешница, као и постављање мобилијара од дрвета (столови, клупе) у циљу формирања пунктова на отвореном за потребе едукације и презентације природних вредности (школа у природи, летња позорница и сл.);

- уколико се парцела на којој се планира изградња визиторског центра налази директно уз водоток Поњавице, потребно је предвидети мултифункционални појас уз Поњавицу, као површину јавне намене (у циљу обезбеђења континуитета проходности уз Поњавицу за потребе одржавања водотока, заштите природних вредности Поњавице и презентације природног добра), а у складу са планом детаљне регулације, чија израда је прописана Просторним планом подручја посебне намене парка природе "Поњавица" ("Службени лист АП Војводине" број 40/19)

На страни 21. **У поднаслову Б1.1.3.Биланс урбанистичких показатеља**, брише се цео текст, а додаје нови који гласи:

Биланс урбанистичких показатеља

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

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 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.

Грађевинско земљиште јавне намене у оквиру границе обухвата Плана, чине:

Саобраћајнице (постојеће и планиране);

Јавне функције и службе;

Спорт и рекреација;

Зоне зелених површина површина;

Комуналне зоне и објекти;

Образовање (основна школа);

Култура (дом културе);

Здравство (здравствена станица).

Водне површине (река Поњавица);

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	153 23 90	27,95%
1	Саобраћајнице	105 28 05	19,11%
2	Јавне функције и службе	0 36 84	0,07%
3	Спорт и рекреација	24 46 94	4,43%
4	Зона зелених површина	2 99 52	0,54%
5	Комуналне зоне и објекти	4 03 60	0,89%
6	Образовање	2 52 55	0,46%
7	Култура	0 26 48	0,05%
8	Здравство	0 45 43	0,08%
9	Водне површине	12 84 49	2,32%
II	Остала намена	399 36 14	72,05%
	Укупна површина грађевинског земљишта	552 60 04	100,00%

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, а на основу карте број 7 – План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене¹, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви из К.О. Омољица²:

Од 1 до 125 саобраћајнице.

Од ЈФ1 до ЈФ2 – јавне функције и службе

Од СР1 до СР4 – спорт и рекреација

Од ЗЗ1 до ЗЗ4 – зоне зелених површина

Од КЗ1 до КЗ4 – комуналне зоне

О1 – образовање

К1 – култура

З1 - здравство

В1 и В2 – водене површине

План поделе грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта парцелације и пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана, и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе, сходно члану 65 Закона 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, 9/20, 52/21 и 62/23-и др.),

1.Обзиром на доступне подлоге за израду овог Плана, а имајући у виду стање на терену где постојећа грађевинска линија не прати постојећу границу парцеле улице, планирана регулациона линија је пренета са постојеће границе парцеле на границу постојећег објекта (зграда, ограда, тротоар и сл.) што је на графичком прилогу обележено са „ГПО“

2.Због стања катастарских подлога које су биле доступне за израду овог Плана, није било могуће сасигурношћу одредити све бројеве катастарских парцела од којих се формирају површине планиране јавне намене, а могуће је и да бројеви парцела наведени у табелама не одговарају тренутном катастарском стању.

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м2
1	Патријарха Арсенија Чарнојевића	2765, 2558/1, 2558/2, 2557, 2559, 2569	5 65 81
2	Уроша Предића	38	0 38 65
3	Бегејска		0 15 84
4	Бранислава Нушића	9, 10, 1	0 64 23
5	Бегејска	9	0 16 48
6	планирана саобраћајница	11927	0 21 86
7	Максима Горког	1/6, 163	3 18 98
8	Стефана Немање	1/6, 250,	3 74 10
9	Тамишка	318, 2616, 2650/1	1 95 48
10	Бранислава Нушића	46	0 29 17
11	Бихаћка	67	0 60 12
12	Бихаћка	225	0 17 66
13	Бихаћка	285	0 19 77
14	Бранислава Нушића	74	0 32 29
15	Јефте Варајића	84	0 45 23
16	Јефте Варајића	209	0 14 47
17	Јефте Варајића	298	0 13 71
18	Бранислава Нушића	99	0 47 18
19	Вука Караџића	119/4	0 56 80
20	Вука Караџића	179/1	0 23 83
21	Бранислава Нушића	136	0 47 36
22	Књаза Милоша Обреновића	394/1	0 73 62
23	Бранислава Нушића	394/14	0 31 71
24	Максима Горког	492, 488/3	0 52 41
25	Танаска Рајића	492	0 76 94
26	Карађорђева	506	0 14 13
27	Карађорђева	549	0 05 56
28	Карађорђева	563	0 15 00
29	Дунавска	517	0 22 96
30	Дунавска	561	0 15 16
31	Стефана Немање	543	0 22 07
32	Стефана Немање	582	0 15 63
33	Јосифа Панчића		0 22 70
34	Јосифа Панчића		0 27 54
35	Поњавичка	562	1 62 04
36	Живојина Мишића	545	2 34 08
37	Цара Душана	508/1, 689/1, 866	4 43 13
38	Бранка Радичевића	649	1 03 17
39	Авалска	803	0 64 98
40	Бранка Радичевића	813	0 31 51
41	Књаза Милоша Обреновића	394/1	3 89 59
42	Десанке Максимовић		0 63 86
43	Вука Караџића	348	2 61 10
44	планирана саобраћајница	349/1, 2579	0 08 45

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м2
45	планирана саобраћајница	2582, 2617, 2568-2579, 2567/1,2, 2566, 2565, 2564/1,2, 2563, 2558/1,2, 2583, 2586, 2587, 2588/1, 2590, 2591/1,2, 2592-2595, 2597, 2613, 2620	0 29 80
46	Церска	750	0 55 31
47	Бањска	1190, 2298, 2326, 2172, 2238, 2299, 2135	4 02 62
47'	Трг Светог Саве	1190	0 53 31
47"	Поњавичка	896	2 18 11
48	Банатска	895	0 09 70
49	Расинска	950	0 15 34
50	Шабачка	1011	0 15 32
51	Живојина Мишића	878	1 57 26
52	Банатска	877	0 22 13
53	Расинска	967	0 21 68
54	Шабачка	1012	0 21 54
55	Банатска	851	0 22 34
56	Расинска	865	0 23 91
57	Шабачка	1058	0 21 75
58	Бранка Радичевића	1102	1 22 74
59	Банатска	834/2	0 77 57
60	Шабачка	1109	0 27 32
61	Петра Кочића	1147	3 92 10
62	Првомајска	2378/3, 2379/1,2,3, 2380	0 18 43
63	Крфска	2378/2,3	0 25 79
64	Иве Андрића	2378/3, 2379/1,2,3, 2380	0 14 70
65	Михаила пупина	2394, 2414-2421, 2413/1,2, 2412, 2411/1,2, 2396-2410	0 51 34
66	планирана саобраћајница	2555, 2556, 2694, 2796	1 09 99
67	планирана саобраћајница	2677, 2675, 2673, 2670, 2668/2, 2668/1, 2665, 2664, 2663, 2662, 2659/2, 2659/3, 2659/4, 2657/1, 2656/1, 2652/1, 2556	0 61 80
68	планирана саобраћајница	2554/2, 2551-2553, 2422-2442, 2443/1,2, 2444/1,2, 2445/1,2, 2446-2462, 2463/1,2, 2464, 2466, 2467, 2325, 2301, 2302, 2303/1,2, 2304-2312, 2315-2322	1 90 28
69	Бањски просек	2364-2369, 2350-2356, 2357/1,2, 2358, 2360, 2361	0 35 36
70	Јована Дучића	2365-2367, 2369, 2370	0 22 42
71	планирана саобраћајница	2371	0 04 67
72	Рађевска	1705	0 53 94
73	Задружна	1695	0 56 86
74	Радомира Путника	1618/3	3 43 87
75	Рађевска	1727, 11897	1 28 04
76	планирана саобраћајница	1752, 1753, 1754	0 38 61
77	планирана саобраћајница	1606/2	0 24 64
78	планирана саобраћајница	6740, 6741	1 56 27
79	планирана саобраћајница	1778/4	2 28 44
80	планирана саобраћајница	1788, 1787/1-5, 1786/1-3, 1785/1-3, 1782/1-3	0 50 94
81	Милутина Миливојевића	1281	1 07 11

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м2
82	Краља Петра Првог	1606/1	2 97 47
83	Жикице Јовановића Шпанца		0 16 75
84	Пролетерска	1640	0 16 26
85	Др. Светозара Илића	1672	0 15 63
86	Др. Светозара Илића	1504	0 22 53
87	Пролетерска	1535	0 21 38
88	Николе Пашића	1561	0 16 53
89	Балканска	1569,...	0 21 02
90	Жикице Јовановића Шпанца	1588,...	0 23 59
91	Милоша Црњанског	1337	3 10 22
92	Др. Светозара Илића	1436	0 40 87
93	Пролетерска	1405	0 28 21
94	Николе Пашића	1364	0 27 24
95	Балканска	1323	0 31 74
96	Жикице Јовановића Шпанца	1310	0 33 53
97	Ђуре Јакшића	1240	5 83 68
98	планирана саобраћајница	2026, 1274/3,5, 2040-2050, 2039/1,2, 2038, 2033-2035, 2027-2029	0 75 49
99	планирана саобраћајница	2026, 2077/1-8, 2078/1b, 2041, 2070-2076, 2069/1,2, 2068, 2067	0 90 23
100	Николе Тесле	2080/1, 2081, 2077/8	3 88 75
101	планирана саобраћајница	2270, 2268, 2267, 2260, 2261, 2223, 2222, 2221/1,2, 2200-2202, 2188, 2189, 2167, 2158-2160, 2110, 2111, 2134, 5506, 5505	1 37 81
102	планирана саобраћајница	2080/1, 5507, 5506, 5526/2, 5519-5521	0 96 59
103	планирана саобраћајница	2268-2270	0 06 10
104	планирана саобраћајница	2221/1, 2081	0 06 71
105	планирана саобраћајница	2187-2193, 2081	0 05 89
106	планирана саобраћајница	2267, 2268, 2270, 2271/1-4, 2272-2293, 2294/1,2, 2297/2	0 86 09
107	планирана саобраћајница	2201-2220	0 86 63
108	планирана саобраћајница	2136-2148, 2150-2159, 2167	0 87 35
109	планирана саобраћајница	5506, 2134, 2111-2127, 2129, 2130, 2133	0 89 41
110	планирана саобраћајница	2394	0 04 02
111	Трг Светог Саве	1187	0 16 02
112	Јосифа Панчића		0 21 54
113	Јосифа Панчића		0 20 84
114	Савска		0 27 21
115	Савска		0 07 75
116	Радничка	435	0 19 85
117	Шабачка	375	0 18 60
118	Врањска	1449	0 34 38
119	Дунавска	571	0 11 40
120	Стефана Немање	580/14	0 15 71
121	Церска	749	0 04 36
122	Авалска		0 22 23
123	Авалска		0 14 10

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м2
124	планирана саобраћајница	937	0 09 24
125	планирана саобраћајница	2375-2377, 2378/3	0 06 38
		Укупна површина	105 28 05

Јавне функције и службе

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈФ1	Ватрогасна станица	1180/1, 1181	0 21 27
ЈФ2	Месна заједница	1047/1, 1048/2	0 15 57
		Укупна површина	0 36 84

Спорт и рекреација

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
СР1	Хиподром	11936	10 91 60
СР2	Планирани спортско-рекреативни садржаји	901-905, 906/1,2, 907, 908, 911/1,2,3, 912/1,2,3, 913-917, 921-924, 928-930, 933, 934, 935/1,2, 937	5 25 80
СР3	Фудбалски терен	11891-11895	8 19 44
СР4	спортски терени	1606/1	0 10 10
		Укупна површина	2446 94

Зоне зелених површина

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
331	Зона зелених површина	120, 121	0 31 62
332	Зона зелених површина	2465	1 94 13
333	Зона зелених површина	1188	0 46 27
334	Зона зелених површина	1190	0 27 50
		Укупна површина	2 99 52

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
КЗ.1	Постојеће гробље	2617, 2579, 2582, 2619, 2597	2 48 15
КЗ.2	Планирано гробље	896	1 27 42
КЗ.3	Водовод	2765	0 13 77
КЗ.4	Пијаца	896	0 14 26
		Укупна површина	4 03 60

Образовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
О1	Основна школа	1168/1	25255
		Укупна површина	2 52 55

Култура

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К1	Дом културе	1166/1	0 2648
		Укупна површина	0 26 48

Здравство

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
31	Здравствена станица	1163/1	4543
		Укупна површина	45 43

Водене површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
В1	Река Поњавица	11937/1,2, 11923, 11924, 11912, 11926, 11929, 11928/1, 11927, 11938, 11939, 11941	12 57 07
В2	Канал	7159, 6695	0 27 42
		Укупна површина	12 84 49

Т1-Табела биланса површина осталог грађевинског земљишта

Ред. Број	НАЗИВ ЗОНЕ	Укупно планирано (ha)		
		ha	a	m ²
1.	Стамбена зона	364	38	61
2.	Пословна зона	72	39	96
3.	Привредна зона	45	16	65
4.	Зона осталих намена – верски објекти	1	64	08

На страни 33. **У поднаслову Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине** 8 (осми) став, брише се текст "- реконструкција постојећих путева Л-1 и Л-3," а уместо њега се додаје текст који гласи: "- реконструкција постојећих путева ОП1 и ОП3,"

На страни 33. После наслова , **Објекти - Зона социјалног становања – инклузија** додају се текст следећег садржине:

Објекти туризма у функцији едукације и економског развоја

Подручје посебне намене налази се између међународног еколошког коридора Дунав и еколошких коридора Дунавац и Надел, обухватајући Парк природе „Поњавица“. Дунав

као највећа и најзначајнија европска речна магистрала значајна је и по туристичком промету.

Европска унија кроз пројекте развоја подунавских регија подржава и развој туризма. Дакле, концепт развоја туризма на подручју посебне намене заснива се пре свега на природним потенцијалима (Парк природе „Поњавица“, Дунав, Дунавац, Надел), али и на антропогеном наслеђу и културно-манifestационим садржајима у обухвату Просторног плана. Поред концепта очувања природе и туристичке валоризације простора, од велике је важности укључивање Дунава као значајног потенцијала развоја туризма.

Атрактивност Поњавице као туристичке дестинације заснована је на комбинацији ретких и ендемичних врста, карактеристичној флори и фауни, богатству хидро-геоморфолошких формација и јединственој мешавини традиционалних и савремених манифестација у природном окружењу. Аутентични пејзажи, традиционални начин живота и културно-историјске одлике чине Поњавицу јединственом туристичком дестинацијом у Србији. Због природних, историјских и културних вредности, Парк природе „Поњавица“ и њена околина су првенствено погодни за развој екотуризма.

Концепт развоја туризма, на подручју посебне намене као и ширем простору у обухвату Просторног плана, базира се на поштовању принципа одрживог развоја и туристичкој валоризацији специфичности Парка природе „Поњавица“. С тога је дефинисан развој следећих туристичких производа, односно облика туризма: екотуризам, едукативни, риболовни, излетнички, културно-манifestациони, рурални (етно) и спортско-рекреативни туризам.

Заштићено подручје ће се фокусирати на развој екотуризма, који је дефинисан као туризам који подржава реализацију циљева управљања Парка природе „Поњавица“. Ту се подразумевају различите активности туриста у пределу очуване природе, као што су пешачење, трчање, вожња бициклом, вожња чамцима, купање, риболов, birdwatching.

У заштићеном подручју Парка природе „Поњавица“ неопходно је изградити одговарајућу туристичку инфраструктуру, која ће бити у функцији промоције и заштите овог простора. Инфраструктурно опремање подразумева: уређење саобраћајница које воде до Поњавице, изградњу паркинга, комплекса за пријем посетилаца (визиторског комплекса), као и постављање информативних табли, путоказа и ознака упозорења, изградњу надстрешница са клупама и столовима.

У КО Банатски Брестовац, непосредно поред Поњавице, постоји изграђена осматрачница за посматрање птица која се налази у оквиру заштитне зоне око лансирне (противградне) станице.

Просторним планом предвиђене су две локације за изградњу осматрачница у КО Омољница, са којих се пружа поглед на острво које ужива заштиту I степена и које представља највеће станиште птица у Парку природе „Поњавица“. Овим Планом генералне регулације утврђена је локација за изградњу осматрачнице која се налази јужно од грађевинског подручја насеља Омољница (на кат. парцели бр. 11908/2 КО Омољница). Друга локација за изградњу осматрачнице предвиђена је у оквиру грађевинског подручја насеља Омољница и утврдиће се кроз израду/усклађивање Плана генералне регулације насељеног места Омољница.

Едукативни туризам, односно васпитно-образовна функција заштићеног подручја, заснива се на могућностима презентације природних вредности, интегралности екосистема и лепоти предела. Организује се кроз различите активности, као што су школе у природи, еколошки кампови, стручни и студијски боравци. Програм образовних активности обухватао би: наставни програм за школску децу и омладину; програм за одржавање семинара; програм еколошких радионица; програм летњих волонтерских радних еко-кампова; програм обуке за ренџере и водиче у заштићеним природним добрима.

У функцији едукације биће уређена едукативна (пешачка) стаза са едукативним таблама, које ће посетиоцима пружати информације о посебним и специфичним природним вредностима овог подручја. Такође, за потребе презентације природног добра, едукације и рекреације биће уређени пунктови, који ће моћи да приме одговарајући број туриста и посетилаца, односно планирана је обнова парковског

мобилијара, уређивање обала и зелених површина. На овим пунктовима ће се одржавати и семинари и предавања из области туризма, географије, екологије и биологије. У плану је да се у наредних неколико година изгради визиторски центар који ће пружати могућност за организовање конференција и школе у природи, где ће се одвијати настава у заштићеном подручју уз практичне примере.

Риболовни туризам – Поњавица, према локацији и богатству врста (станиште за 19 врста риба) представља веома популарно место за риболов. Међутим, услед угрожавајућих фактора и нестајања изворних екосистема, на Поњавици је, на основу Одлуке о заштити Парка природе „Поњавица“, дозвољен искључиво рекреативни риболов којим се не угрожавају популације рибљих врста. Све активности везане за рекреативни риболов се могу реализовати само у складу са актима донетим од стране Управљача, а који регулишу област риболова.

Излетнички туризам – Посматрани простор је привлачан излетничко-туристички пункт и као такав је означен у Просторном плану Града Панчева, као шума са функцијом рекреације.

Излетнички туризам се на Поњавици за сада одвија спонтано, а за даљи развој је неопходно обезбедити основне предуслове за његово одвијање које неће реметити природне вредности. Задовољавајућа саобраћајна повезаност са насељима и већим туристичким центрима у окружењу омогућава да се организују дневни, полудневни и викенд излети.

Развој културно-манifestационог туризма заснива се на понуди богатог културно-историјског и етнолошког наслеђа посматраног простора и ширег окружења (традиционалне делатности, културне и друге манифестације, као и споменици културе). Овај вид туризма обухвата фестивале, дане народне традиције, приредбе, изложбе, спортска такмичења, забавне садржаје за децу и друге активности ограниченог трајања које промовишу туризам одређене дестинације. У Омољници одржавају се следеће манифестације, које употпуњују туристичку понуду: Никољдански венац, Жизел - међународни фестивал аматерског и видео филма и салон фотографије, Дани породице, Преображењско коло, Сосина паприкијада у Банатском Брестовцу, Међународни дани матерњег језика, Фотосафари, Салон уметничке фотографије „Иваново у фокусу“ у Иванову.

У наредном периоду неопходно је јачање и даљи развој културно-манifestационог туризма кроз активности на одржавању, развијању и промоцији традиционалних манифестација.

Рурални (етно) туризам подразумева активности везане за природну и културну баштину, а основни доживљај је упознавање руралног начина живота становништва датог простора.

Комунална опремљеност и уређеност насеља, као и производња еколошки здраве хране треба да представља базу за развијање овог све популарнијег вида туризма. Развој етно туризма је могуће остварити кроз очување објеката изграђених у традиционалном стилу градње, очувањем изворних обичаја и културних вредности, повезивањем насеља са оближњим природним добрима кроз развој туристичке понуде, чиме би се постигла заштита природних и културних вредности јединствених руралних средина. Уз улагања у туристичку инфраструктуру и едукацију, насеља у обухвату Просторног плана могу бити значајни центри руралног туризма.

Спортско-рекреативни туризам, као део туристичке понуде, садржајно обогаћује боравак туриста и омогућује активан одмор уз задовољење личних жеља, интереса и потреба за боравком у природи. Поред постојећих спортских терена у насељу Омољница, на подручју посебне намене, потребно је додатно развијати спортско-рекреативне садржаје кроз пешачке туре, едукативне стазе, бициклизам и сл. У наредном планском периоду приоритети у развоју спортско-рекреативног туризма су уређење обале Поњавице у смислу чишћења и постављања мобилијара (клуба, сеника, корпи за отпатке, постављање соларних земљаних лампи дуж целе стазе и поред клуба), трасирање пешачких, бициклических и трим стаза, изградња терена за одбојку на песку и простора за фитнес терен на отвореном, као и обезбеђења простора за едукативне програме и наставу у природи.

Поред наведених видова туризма, постоје услови за развој бањског туризма. Истраживања су вршена на локалитету „Бања“ надомак насеља Омољица, при чему су констатоване воде повишене температуре, класификоване као хомеотерме и хипертерме. Овај простор могао би бити уређен као бањско лечилиште са пратећим садржајем бање, обзиром на природно извориште минералне воде, које је за сада неискоришћено, а има лековити значај.

У наредном периоду треба радити на развијању и унапређењу туристичке понуде заштићеног подручја и његово укључивање у туристичку понуду Града Панчева. Исто тако, неопходна је и презентација заштићеног подручја да би се привукао што већи број посетилаца. Посебна пажња се мора посветити маркетиншкој презентацији туристичких производа, кроз активности Туристичке организације Панчева, повезивање са другим туристичким организацијама, туристичко-информативним центрима, као и организацијама у сарадњи са туристичким агенцијама и другим актерима у ланцу туристичке понуде.

Концепт заштите и развоја треба да обезбеди заштиту природних вредности и испуни услове за функционисање заштићеног подручја, а истовремено омогући развој туризма, при чему треба планирати просторно ограничен приступ посетилаца. Дакле, туризам и туристичке посете треба развијати тако да буду компатибилне и да подржавају циљеве очувања природе, и то кроз:

- туристичке туре са циљем едукације и рекреације (организоване групе посетилаца по унапред утврђеним програмима туристичких агенција),
- екскурзије за школску и студентску омладину са циљем едукације и рекреације,
- посетиоци у пролазу, којима треба обезбедити информације на уласку у Парк природе „Поњавица“.

Развој туризма у наредном периоду треба да заузме веће учешће у укупном економском развоју.

Неопходно је уређење простора намењених туризму и њихово опремање одговарајућим туристичким садржајима, у складу са условима очувања и заштите природе. Такође, туризам ће на посматраном простору помоћи да се подигне свест о потреби заштите природе и допринети добробити становништва, као извор рекреације и релаксације. Инвестирање у туризам унапредиће Парк природе „Поњавица“ као посебно место, на коме ће бити заступљени облици рекреације који су окренути ка природи, као што су риболов, шетња и бициклизам. Посете заштићеном подручју уз водича, како би се упознала нетакнута природа, су такође део програма на Поњавици у складу са општим циљевима заштићеног подручја. Туризам ће користити природне ресурсе на начин и у мери у којој не угрожава диверзитет и функционисање природних система и процеса, нити угрожава пејзаж и мирну атмосферу заштићеног подручја.

Делови под режимом заштите доживеће одређене промене

Планиран је мултифункционални појас уз Поњавицу, као површина јавне намене (у циљу обезбеђења континуитета проходности уз Поњавицу за потребе одржавања водотока, заштите природних вредности Поњавице и презентације природног добра), а у складу са овим Изменама и допунама плана генералне регулације за насељено место Омољица.

На страни 40. У поднаслову **Улична мрежа/ранг саобраћајница** 3 (трећи) став, брише се текст "- постојећа деоница локалног – општинског пута **ОП-1** Панчево - Банатски Брестовац на проласку кроз насеље представља главну насељску саобраћајницу (улице Патријарха Арсенија Чарнојевића, Трг Светог Саве, ул. Краља Петра Првог)

- главне насељске саобраћајнице (улице Рађевска – **ОП-3** ка Иванову, улица Бањска – ка Баваништу итд.) а уместо њега се додаје текст који гласи: "- постојећа деоница локалног – општинског пута **ОП-1** Панчево - Банатски Брестовац на проласку кроз насеље представља главну насељску саобраћајницу (улице Патријарха Арсенија Чарнојевића, Трг Светог Саве, ул. Краља Петра Првог)

- главне насељске саобраћајнице (улице Рађевска –ОП-3 ка Иванову, улица Бањска – ка Баваништу итд.)"

На страни 43. У поднаслову **Услови за прикључење саобраћајних површина** у другом ставу брише се текст " Правилником о техничким стандардима приступачности ("Сл.гласник Републике Србије" бр. 19/2012)." а додаје нови који гласи: "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)."

На страни 44. У поднаслову **Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената** у 4 (четврти) ставу, брише се текст" Законом о јавним путевима („Сл. гласник РС“ број 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12)."а додаје нови који гласи:"Законом о путевима („Сл. Гласник РС“ број 41/2018, 95/2018-др.закон и 92/2023- др.закон и)".

На страни 66. брише се **Поглавље Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, Поглавље Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа и Поглавље Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови, а додаје нови текст, који гласи:**

Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА, могу се израдити на основу услова из Студије и плана заштите за насељено место Омољница бр. 295/3 од 12.4.2024. године, која чини саставни део ових услова. Услови из наведене студије гласе:

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕТХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЗА ПОТРЕБЕ ИЗРАДЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉЕНО МЕСТО ОМОЉИЦА

Археолошки услови

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације насељеног места Омољница може се планирати на основу следећих археолошких услова:

1. у свим зонама већих, заједничких објеката и друге врсте објеката инфраструктуре (индустријски објекти, тржни центри, спортски терени, базени и сл.) и на простору локалитета 1-17 (црвено шрафирана зона на карти) обавезно обезбедити услове надлежне установе заштите;
2. 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;

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.

Утврђене мере заштите археолошког налазишта Преко Слатине у Омољци (на картиу прилогу означен бројем 1):

- изградња инфраструктуре, индустријских, јавних и комерцијалних објеката и постројења дозвољава се на простору који је у потпуности истражен заштитним и систематским археолошким ископавањима само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;
- промена облика терена дозвољава се само у функцији презентације археолошког налазишта;
- забрана изградње стамбених и помоћних објеката на археолошком налазишту;
- забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовање земљишта до дубине веће од 0,30 т и извођење мелиоративних радова;
- забрана извођења рударских радова, експлоатација сировина као и све врсте истражних радова;
- сађење високе вегетације и пошумљавања простора дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен;
- забрана вађење песка, шљунка, камена или земље и било која ерсиона оштећења археолошког профила осим за потребе презентације археолошког налазишта;
- забраја просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја - хемијски агресивних, експлозивних, отровних и радиоактивних;
- забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза.

мере заштите заштићене околине археолошког налазишта:

- изградња инфраструктуре, индустријских, јавних и комерцијалних објеката и постројења дозвољава се на простору који је у потпуности истражен заштитним систематским археолошким ископавањима само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;
- промена облика терена дозвољава се само у функцији презентације археолошког налазишта и уз адекватну презешпацију налаза само на основу утврђених услова и сагласности надлежне установе заштите;
- изградња надземне и подземне инфраструктуре преко археолошког налазишта, као и изградња објеката и постројења у функцији презентације археолошког налазишта дозвољава се само на основу идејног пројекта и издавања посебних услова и сагласности надлежних устшова заштите спо.меника културе и природе;
- забрана извођења рударских радова, експлоатација сировина као и све врсте истражних радова;
- забрана обраде земљишта дубоким орањем, риголовање земљишта до дубине веће од 0,30 т, забрана садње воћњака и извођење мелиоративних радова, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен;
- забрана сађења високе вегетације и пошумљавања, осим на простору који је у потпуности археолошки истражен;
- промена облика и нивелација терена, вађења песка, шљунка, камена или земље дозвољава се само на простору који је у потпуности археолошки истражен;
- забрана просипања, одлагања и привременог или трајног депоновања отпадних и штетних материја - хемијски агресивних, експлозивних, отровних и радиоактивних;
- забрана неовлашћеног прикупљања покретних археолошких површинских налаза.

Архитектонско-урбанистички услови

Са становишта заштите непокретних културних добара, Урбанистички план за насељено место Омољца може се планирати на основу следећих услова:

Простор обухваћен границама израде ПГР садржи насеље које је плански изграђено у другој половини 18. века.

Заштита простора обухваћеног израдом ПГР подразумева очување наслеђенихосновних урбаних поставки, урбане матрице, начина парцелације, однос према хоризонталној и вертикалној регулацији и функционални карактер централног дела насеља, које представља основ око којег се вековима уназад развијало насеље.

Према извршеној валоризацији иутврђеном плану заштите и ревитализације, издвојени су следећи простори са одређеним третманима заштите:

Старо језгро Омољице

Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

Простор предвиђен за нову изградњу

зона - Старо језгро Омољице

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова.

Овако формирану целину градитељских објеката с историјским и архитектонским вредностима, која је под претходном заштитом, треба третирати следећим мерама заштите:

- Очување постојеће уличне матрице, парцелације и амбијенталних карактеристика просторне организације;
- Очување регулационо-грађевинске линије.
- Очување ивичне блоковске изградње на парцели кроз градњу објеката на регулационој линији улице, као наслеђеног типа грађења, осим код објеката јавне намене.
- Очување типолошких, стилских, морфолошких и амбијенталних вредности просторне целине.
- Очување уједначености висине на којој се налази кровни венац код стамбених објеката.
- Очување аутентичног волумена, хоризонталног и вертикалног габарита, изворног изгледа, стилских одлика, декоративних елемената и ликовног израза, композиције и материјализације фасада, основних вредности конструктивног и функционалног склопа, материјализације и ентеријера објеката који су наведени у евиденционом листу.
- Споменике и спомен плоче очистити од црне буђи и маховине;
- Где је потребно обновити натпис на споменику;
- Све споменике и спомен плоче заштитити хемијском заштитом против црне буђи и маховине и антиграфит заштитом.
- Намена простора:

очување различитих функција које је просторна целина добила током времена, а односи се на јавне, слободне површине и на изграђене објекте (управне, школске зграде, верски објекти, култура, трговина и угоститељство).

оплемењивање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.

коришћење простора за јавне, стамбене, пословне или стамбено-пословне намене; од производних делатности дозвољене су само мале традиционалне занатске радионице.

нове функције и активности требало би да буду компатибилне са карактером урбаног историјског центра.

нове функције на јавним површинама као што су летње баште са тендама, тезге и сл. треба да буду монтажно-демонтирајног типа.

- Ажурно праћење стања и одржавање конструктивно-статичког система, кровног покривача и уличних фасада на свим објектима у оквиру зоне.
 - Очување или рестаурација оригиналне форме и изгледа објекта који имају културно-историјских вредности, дефинисаних волуменом, стилем, пропорцијским односима, конструкцијом, материјалима, аутентичним колоритом и декорацијом.
 - Забрана изградње објекта трајног или привременог карактера који својим габаритом, волуменом и архитектуром могу угрожити вредности целине.
 - Када је потребно адаптирати неке постојеће објекте или изградити нове, неопходно је поштовати постојећу просторну концепцију и висинску регулацију.
 - Нове објекте интерполирати тако да се добије непрекинути низ или ако се ради о великој ширини парцеле прекинути низ, уз обавезу изградње зидане оgrade са капијом на регулационој линији улице.
 - Вођење електро и ТТ радова подземним путем.
 - Квалитетније партерно и хортикултурно уређење, као и увођење додатног урбаног мобилијара, који морају бити конципирани тако да се уклапају у амбијент у којем се постављају и да не нарушавају његове културно-историјске и уметничко- естетске карактеристике.
 - Очување и допуна постојећег вредног зеленила на јавним површинама улица и тргова, унутрашњих дворишта, простора око јавних објекта.
 - За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажно-демотажног карактера (опека, бехатон и сл.).
 - Забрана радова који могу угрожити статичку безбедност објекта у оквиру заштићене просторно културно-историјске целине.
 - Забрана складштења материјала и стварања депонија.
- За све радове у оквиру Старог језгро Омољнице неопходни су услови надлежне установе заштите непокретних културних добара.

зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

Ова зона чини простор око Српске православне цркве. Границе ове зоне дате су у графичком прилогу. За овако формирану зону препоручују се следеће мере заштите:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.
- Поштовати наслеђени начин парцелације и положај објекта на парцели-поштовање изградње објекта на регулационој линији као и оградивање парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.
- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор што подразумева очување и истицање свих објекта наведених у опису, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Изградњу нових објекта конципирати и интерполирати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажно-демотажног карактера.
- Камени крст очистити од црне буђи и маховине и заштитити хемијском

заштитом против црне буђи и маховине и антиграфит заштитом.

зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова.

За очување ове зоне, значајне за развој насеља, у којој су објекти карактеристични за историјске периоде у развоју насеља, препоручују се следеће мере заштита:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.
- Блокове задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, а у оквиру њих се може решавати становање са пратећим садржајима.
- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градња и стилске карактеристике.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели-поштовања изградње објеката на регулационој линији као и ограђивање парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера.

зона - Простор са могућношћу слободне изградње

Границе ове зоне дате су у гарфичком прилогу који је део ових услова

Препоручене мере заштите за простор предвиђен за нову градњу су:

- Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу, као и постојеће принципе парцелације с тим што је могуће формирање парцела већих димензија за градњу пословних објеката.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Квалитетније комунално опремити простор.
- За све радове на објектима Стере школе и Виле Јелена, које су под претходном заштитом, неопходно је прибављање услова надлежне установе заштите непокретних културних добара.

Напомена: Границе све три зоне треба да пратеулицу или границу парцеле што у графичком прилогу није било могуће тачно одредити јер подлога не садржи границе парцеле

Уз надградњу вредности на линији којом се обезбеђује да споменици културе прошлости јесу и остану културне вредности будућности, укупно стање и ситуација објективне угрожености наслеђа могу бити предупређени планским мерама и разумном праксом ”

На страни 78. У поднаслову **Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом –стандарди приступачности**, бришесе први пасус, а додаје нови

текст који гласи: "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 Правилником 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)."

На страни 78. У поднаслову **Б1.4.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности**, додаје се нови поднаслов **Б1.4.5. Мере заштите простора са одређеним третманима заштите**, са текстом:

"Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката, као и оплемењавање простора новим јавним функцијама којима би сезадовољиле савремене потребе становништва.

- План је дефинисао мере очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.

- Блокове су задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, а у оквиру њих се могу решавати разни садржаји.

- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.

- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели – поштовање изградње главних објеката на регулационој линији, као и оградавање парцеле што је било прописано још у време оснивања насеља.

- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.

- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера (опека или евентуално бетонске и сл. плоче).

- За све грађевинске радове у оквиру ове зоне неопходно је прибављање посебних конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући његове стилске карактеристике.

- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели – поштовање изградње главног стамбеног објеката на регулационој линији, као и оградавање парцеле зиданом оградом масималне висине 2 m, што је било прописано још у време оснивања насеља.

- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији тако да максимална спратност објеката не пређе По+П+1.

- Могућа градња помоћних објеката на парцели уз поштовање традиционалног начина организације дворишта.

- Комунално квалитетније опремити наведено подручје. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажано-демонтажног карактера.

- За све грађевинске радове у оквиру ове зоне неопходно је прибављање посебних конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Простор предвиђен за нову изградњу

- Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу, као и постојеће принципе парцелације, с тим што је могуће формирање парцела већих димензија за градњу пословних објеката.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Очување аутентичних објеката са санацијом и адаптацијом истих.
- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор.
- Квалитетније комунално опремити простор.

1. Обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење предеоних елемената, односно кроз очување и одрживо коришћење фрагмената природних и блиско-природних површина, као и других површина са очуваном или делимично измењеном дрвенастом, жбунастом и травном вегетацијом;

Прописује се обавеза очувања постојеће аутохтоне вегетације у максимално могућем обиму. Поштовати минимално учешће зелених површина предвиђено важећим Планом генералне регулације насељеног места Омољца и Изменама и допунама истог плана. Препорука је да учешће зеленила износи мин 30% и више процената површине предметног простора;

Код водотока са функцијом еколошких коридора:

Поплочавање и изградњу обала свести на минимум, уз примену еколошки повољних техничких решења и очувања проходности корита и обале за дивље врсте;

- Обезбедити отвореност водотока на целој дужини и обезбедити проходност за дивље врсте у зони водопривредних објеката;

- Обезбедити очување травне вегетације обале/насипа, као дела еколошког коридора који омогућује миграцију ситним врстама сувих травних станишта;

- Приобално земљиште водотока треба да има травну вегетацију у ширини од најмање 4 м, а оптимално 8 м (у случају ужег појаса приобалног земљишта од наведених вредности, обезбедити травни појас до границе водног земљишта).

Прибавити посебне услове заштите природе за примену одговарајућих техничких решења којима се обезбеђује безбедно кретање животиња уз еколошки коридор за израду техничке документације приликом:

- Регулације водотока, поплочавања и изградње обала;

- Изградње и/или обнављања саобраћајница које се укрштају са еколошким коридорима;

- Изградње нових и обнављања старих мостова;

Примениги одговарајућа планска и техничка решења заштите коридора од утицаја ноћног осветљења (избегавати директно осветљење коридора, спречавати расипање светлости према коридору - користити светлосна тела са светлосним сноповима усмереним према објектима и саобраћајницама, користити светлосни спектар који најмање привлачи дивље врсте, итд);

Планирати намене за простор што већег дела приобаља еколошког коридора којима се обезбеђује континуитет мултифункционалног зеленог појаса који испуњава и услове очувања биолошке разноврсности. Очувати појас блиско природне приобалне вегетације (врбака и мочварне вегетације) на што већој дужини обале водотока;

Забрањено је узурпирати приобално земљиште коридора преораванем, непланском изградњом, постављањем објеката и сл.;

Није дозвољено планирање складишта опасних материја (резервоари горива и сл.) у небрањеном делу плавног подручја водотокова. На простору еколошког коридора управљање отпадом планирати у складу са Законом о управљању отпадом („Службени гласник РС”, бр. 36/09, 88/10, 14/16 и 95/18 - др. закон) и другим сродним важећим прописима;

На простору изван зона становања, забрањена је изградња објеката чија намена није директно везана за обалу водотока са функцијом еколошког коридора на растојању мањем од 50 м од линије средњег водостаја водотока;

Приликом планирања зелених појасева еколошких коридора:

-Није дозвољено планирање пошумљеног појаса уз прометне саобраћајнице који би привлачио животињске врсте и довео до повећања mortalитета њихових популација;
-Забрањено је сађење/уношење инвазивних биљних врста, од којих су на простору Војводине најзначајнији: Јасенолисни јавор, (кисело дрво). багремац копривић дафина пенсилванијски јасен, трновац, жива ограда, петолисни бршљан, касна сремза, златни штап, звездан, фалоба, багрем и сибирски брест у простору еколошког коридора, а током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста;

-Обезбедити што већи проценат (најмање 50%) аутохтоних врста;

-Обезбедити проходност обале канала и водотокова за дивље врсте дефинисањем удаљености објеката од обале, и забраном постављања ограда непроходних за ситне животиње у обалном појасу, као и уз примену еколошки прихватљивих елемената ограда са отворима већим од 10 цм;

-Очувати проходност еколошког коридора површинских вода забраном ограђивања појаса уз обалу или применом типова ограда које омогућују кретање ситних животиња;
Обезбедити континуитет зеленог тампон појаса (баште, рекреативне површине и сл.) између простора људских активности и коридора у ширини од 10 м код постојећих објеката, а 20 м (у случају неповољних димензија и/или површине пацеле лоцирати на минимум 10 м) код планираних објеката и то у складу са типом вегетације коридора. Овај појас графички приказати у планској и пројектној документацији;

Услов за изградњу;

Вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.) је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора или тампон зоне станишта.

Саобраћајница са тврдим забором за моторна возила је примена техничких мера којима се, по потреби, обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње;

Концептом озелењавања унутар обухвата измена и допуна планског документа;

Приликом озелењавања комплекса у оквиру радне зоне, преваходно блокова и локација намењених за производњу, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке еگزота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања;

План предвиђа да избор биљних таксона буде у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања;

Избегавати примену инвазивних врста током уређења свих зелених површина и подизања заштитног зеленила, уз обезбеђивање заступљености што већег процента аутохтоних врста;

Са циљем побољшања климатских услова предметног простора (унапређење еоклиме) и заштите квалитета воде, ваздуха и земљишта, правила озелењавања треба да садрже и следеће мере:

За озелењавање користити претежно лишћаре, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;

Крошњама високих лишћара засенчити што већи проценат вештачких површина (нпр. паркинг простори, стазе).

Уз прометне саобраћајнице не планирати зелене појасеве који би привлачили животињске врсте и довели до повећања морталитета њихових популација;

Планирање заштите земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама члана 12. Закона о заштити земљишта („Сл. гласник РС“, бр. 112/2015);

Планом су дефинисане одговарајуће мере за очување водних ресурса у складу са члановима 97. и 98. Закона о водама („Сл. гласник РС“, бр. 30/2010, 93/2012, 101/2016, 95/2018 и 95/2018 - др. закон), и поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у ПП „Поњавица“, локални еколошки коридор „Надела“ односно други крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предтретмапа отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према захтевима Уредбе о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. гласник РС“, бр. 67/2011, 48/2012 и 1/2016);

План предвиђа одговарајуће мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама члана 40. Закона о заштити ваздуха („Сл. гласник РС“, бр. 36/2009, 10/2013 и 26/2021 - др. закон) који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стационаране и покретне изворе загађивања.

Парк природе "Поњавица" обухвата део подручја водотока "Поњавица" који се налази на јужном ободу панчевачке депресије и који има очуване карактеристике водотока равничарских предела, као и вредности које треба очувати и под одређеним условима користити, ради чега је ово природно добро стављено под заштиту. Наведено природно добро поседује аутентичност, репрезентативност, разноликост, интегралност, пејзажне вредности и очуваност и у њему је изражено више природних вредности које треба посебно штитити (вегетација, фитопланктон, флора и фауна).

У Парку природе "Поњавица" нису дозвољене делатности којима се угрожава изворност биљног и животињског света, хидрографске, геоморфолошке, геолошке, културне и пејзажне вредности осим радњи којима се одржава или успоставља природна равнотежа и остварују функције природног добра, сагласно утврђеном режиму заштите и његовим значајем

На подручју Парка природе "Поњавица" установљени су, у складу са законом, I, II и III степен заштите, те они представљају просторне подцелине Парка природе „Поњавица“.

Просторна подцелина 1 - режим I степена заштите

Просторна подцелина 1 обухвата локалитет Острво, у оквиру кога су забрањене све активности, осим научних истраживања (која не нарушавају природне вредности), контролисане едукације и активности, усмерених ка очувању и унапређивању постојећег стања екосистема.

На простору ове просторне подцелине забрањено је коришћење природних ресурса и изградња свих врста објеката.

Просторна подцелина 2 - режим II степена заштите

Просторну подцелину 2 чини пољопривредно, водно и шумско земљиште.

У оквиру ове просторне подцелине, на пољопривредном земљишту, дозвољено је трасирање едукативних стаза за презентацију природних вредности, као и бициклических стаза. Дозвољено је и постављање монтажних објеката чија намена у функцији очувања површина посебне намене -осматрачница и молова за потребе промоције и еко туризма, према потребама управљача предметног простора, а све у складу са условима надлежног завода за заштиту природе.

Предвиђено је постављање осматрачнице, у КО Омољица, јужно од грађевинског подручја насеља Омољица, на пољопривредном земљишту, на кат. парцели бр. 11908/2 КО Омољица. Поменута локација погодна је за постављање осматрачнице за посматрање птица, с обзиром на то да се одатле пружа поглед на острво које ужива заштиту I степена и које представља највеће станиште птица у Парку природе „Поњавица. До предметне локације постоји приступни пут. Такође, у оквиру предметне катастарске парцеле могуће је и трасирање стаза.

Водно земљиште у овој просторној подцелини је водоток Поњавица који је заштићен према важећим прописима.

Коришћење, уређење и заштита водног земљишта у оквиру заштићених подручја ће се вршити у складу са донетим уредбама о заштити. Заштита и коришћење водног ресурса подразумева оптимизирање режима вода, праћење стања и анализу квалитета вода.

У контексту заштите воде, као природног ресурса у оквиру посебне намене, потребно је:

ради заштите и коришћења подземних вода, пратити стање нивоа и квалитета подземних вода прве фреатске издани, дубљих и дубоких подземних вода, спровести мере забране упуштања отпадних вода свих врста у мелиорационе канале, језера, баре и водотоке, осим атмосферских и условно чистих вода, које по Уредби о категоризацији вода одговарају 11б класи, одржавати систем за одводњавање и наводњавање (чишћење канала од муља и растиња).

Узгајалиште млађи барског златног караша (*carassius carassius*) ће бити формирано у складу са условима надлежног завода за заштиту природе, управљача Парка природе „Поњавица“ и других надлежних органа, организација и јавних предузећа.

Границе и намена водног земљишта не могу се мењати без посебне сагласности ЈВП „Воде Војводине“.

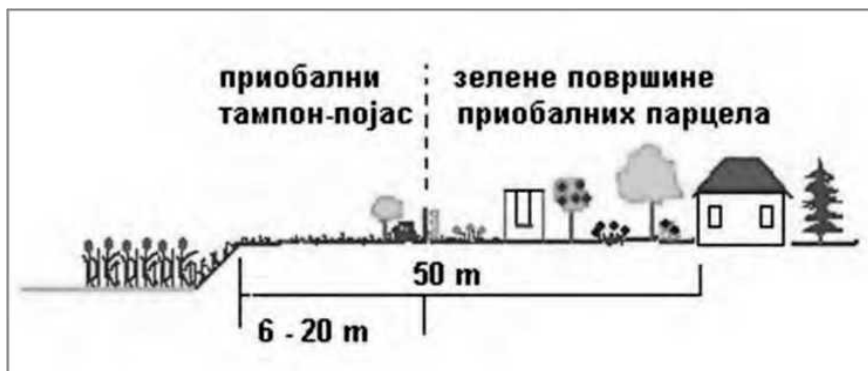
На шумском земљишту у оквиру ове просторне подцелине у складу са актом о заштити није дозвољена изградња објеката, изузев оних у функцији управљања.

Заштитни појасеви зеленила уз Поњавицу

Уз Поњавицу се предлаже формирање заштитног зеленила у виду мултифункционалног зеленог појаса, у складу са условима заштите природе и просторним могућностима, који би био у функцији заштите приобаља од еолске и флувијалне ерозије и смањења дифузног загађења са суседних обрадивих површина. Препорука је да се заштитни појас састоји од појаса травне вегетације, појаса партерне и високе вегетације, у зависности од функције и локације, а може бити формиран као парк, екстензивни воћњак са травном вегетацијом или вишеспратни пољозаштитни појас.

За уређење приобаља Поњавице ради подизања заштитног појаса, у циљу потребе утврђивања јавној интереса и разграничења јавног од осталог земљишта, овим Просторном планом прописана је израда плана детаљне регулације.

Уколико се заштитни појас подиже у оквиру постојећих регулационих линија, потребна је израда пројектне документације према условима из овог Просторног плана. Пројектном документацијом ће се одредити конкретан избор врста уз забрану примене инвазивних врста



Слика Препорука за формирање зеленог појаса

Концептом озелењавања (на грађевинском земљишту) насељених места:

- формирати систем јавног зеленила и повезати га са просторним целинама од значаја за очување биолошке разноврсности у обухвату Плана;
- повећати проценат зелених површина, броја и разноврсности постојећих категорија јавног зеленила и одржавати га у блиско природном стању;
- учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 20% и оптимално 50%, а примену четинарских врста (максимум 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама са наглашеном естетском наменом;
- очувати зелене површине унутар стамбених блокова, у зони породичног (индивидуалног) и вишепородичног становања и блокова са становањем као преовлађујућом наменом и повезати их у целину;
- приликом озелењавања комплекса, блокова и локација намењених за производњу, пословање и услуге, формирати више спратова зеленила са што већим процентом аутохтоних врста и користити примерке егзота за које је потврђено да се добро адаптирају датим условима средине и не спадају у категорију инвазивних, како би се обезбедила заштита околног простора од ширења последица загађивања;
- дуж фреквентних градских саобраћајница, формирати и одржавати густ зелени појас од врста отпорних на аерозагађење, са израженом санитарном функцијом, средњег и високог ефекта редукције буке, у комбинацији са жбуњем, а паркинг просторе равномерно покрити високим лишћарима;
- избегавати примену инвазивних врста током уређења зелених површина и подизања заштитног зеленила.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Услови и мере заштите и уређења предела

Заштита и уређење предела је суштинска потреба за одрживи развој подручја посебне намене и треба се спроводити кроз:

- мере заштите свих заступљених типова предеоних елемената очувањем карактеристичних обележја екосистема која су проистекла из природне конфигурације;
- управљање пределом у оквиру подручја посебне намене, поступцима којима се из перспективе одрживог развоја, обезбеђује усмеравање и усклађивање промена изазваних друштвеним и економским процесима, као и процесима у животној средини и
- стварање услова за спровођење предеоне политике (општих принципа, стратегија и смерница, дефинисаних од стране надлежних органа), која омогућава предузимање одређених мера у циљу заштите, управљања и планирања предела. Осим наведених општих и посебних услова и мера заштите природног и културног наслеђа, додатно се наводе и мере које се односе на структурирање предела и заштиту

вредности предеоних елемената, а односе се на простор посебне намене:

- забрањена је изградња објеката који нарушавају природне и остале вредности подручја, а посебно амбијенталне вредности насеља, непокретних културних добара, геоморфолошких формација и станишта биљака и животиња;
- забрањена је промена морфолошких и хидролошких особина подручја од којих зависи функционалност система водотока и канала;
- обавезно се морају одржавати еколошки коридори (и унутар грађевинских подручја) успостављањем континуитета зелених површина, чија структура и намена подржава функције коридора;
- забрањени су радови и интервенције који могу изазвати процес водне ерозије;
- неопходно је одржавање непосредног окружења културних добара, историјских споменика и јавних чесми, обрадивог пољопривредног и шумског земљишта, водотокова и канала и земљишта уз њих, површина за рекреацију, саобраћајне инфраструктуре.

На страни 103. У Поглављу **Б.2.3. Становање са компатибилним наменама** У табели, У поднаслову **положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле**, додаје се нови текст који гласи: "Грађевинска линија се поклапа са регулационом и може бити удаљена до 5м у односу на регулациону."

На страни 122. У табели, У поднаслову **Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру**, додаје се нови текст који гласи: "**Услови прикључења на саобраћајну инфраструктуру.** Саобраћајни приступ парцелама намењеним за комуналну зону обезбедити у ширини од мин. 3,5м од коловоза јавне саобраћајне површине. Новоформираној парцели пијаце је могуће приступити преко неколико постојећих/планираних саобраћајних прикључака, од коловоза саобраћајница Поњавичка и Шабачка, како би се омогућио одвојени приступ робној и сточној пијаци као и приступ постојећим стамбеним објектима. Робној пијаци је могуће приступити са југоисточне стране из Поњавичке улице, док је са југозападне и јужне стране, сточној пијаци, која је директно наслоњена на робну, могуће приступити из Шабачке тј. Из Поњавичке улице. Приступ парцелама и објектима на предметном делу је могуће остварити формирањем приступне колско-пешачке стазе између регулационе линије и парцеле пијаце или преко платоа пијаце.

На страни 124. После подналова **Б 2.10. зона осталих намена/верски објекти** додају се нови поднаслов **са текстом:**

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ПОСТОЈЕЋЕГ СТАНОВАЊА У ЗАШТИЋЕНОЈ ЗОНИ И ЗОНА ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ

У блоковима 20, 21, 37, део 40, 87, 88, 98, 119, 120 и 122 постоје изграђени стамбени и помоћни објекти, који се задржавају као такви. Забрањује се изградња стамбених објеката на слободним парцелама (на слободним парцелама ће се градити куће за одмор и рекреацију) У постојећим изграђеним блоковима дозвољавају се радови текућег одржавања, адаптације, реконструкције, санације и надградње. Паркирање возила обезбедити унутар парцеле. Забрањена је изградња економских објеката и индустрије и привреде. Постојећи објекат јесте објекат изграђен у складу са законом, који је евидентиран у евиденцији катастра непокретности, односно катастра инфраструктуре;

Текуће (редовно) одржавање објекта јесте извођење радова који се предузимају ради спречавања оштећења која настају употребом објекта или ради отклањања тих оштећења, асастоје се од прегледа, поправки и предузимања превентивних и заштитних мера, односно сви радови којима се обезбеђује одржавање објекта на задовољавајућем нивоу употребљивости, као што су кречење, фарбање, замена

облога, замена санитарија, радијатора, замена унутрашње и спољашње столарије и браварије, замена унутрашњих инсталација и опреме без повећања капацитета и други слични радови, ако се њима не мења спољни изглед зграде и ако немају утицај на заједничке делове зграде и њихово коришћење, као и радови на редовном одржавању линијских инфраструктурних објеката који се спроводе у циљу одржавања и очувања функционалне исправности тог објекта;

Адаптација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту, којима се врши промена организације простора у објекту; врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација истог капацитета, а којима се не утиче на стабилност и сигурност објекта, не мењају конструктивни елементи, не мења спољни изглед и не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја, заштите од пожара и животне средине;

Реконструкција јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту у габариту и волумену објекта којима се утиче на испуњавање основних захтева за објекат, мења технолошки процес; мења спољни изглед објекта или повећава број функционалних јединица, врши замена уређаја, постројења, опреме и инсталација са повећањем капацитета;

Санација јесте извођење грађевинских и других радова на постојећем објекту којима се врши поправка уређаја, постројења и опреме, односно замена конструктивних елемената објекта, којима се не мења спољни изглед, не утиче на безбедност суседних објеката, саобраћаја и животне средине и не утиче на заштиту природног и непокретног културног добра, односно његове заштићене околине, осим рестаураторских, конзерваторских и радова на ревитализацији;

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, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви), рибњаци, кречане, ђумуране и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице и сл.);

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

Постојећи објекат јесте објекат изграђен у складу са законом, који је евидентиран у евиденцији катастра непокретности, односно катастра инфраструктуре;

Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.

ЗОНА ЗА ИЗГРАДЊУ КУЋА ЗА ОДМОР И РЕКРЕАЦИЈУ, вршиће се на основу директног спровођења из овог плана

Врста објекта: објекти могу бити само слободностојећи.

Основна намена објекта: дозвољена је изградња само једног главног објекта и вишепомоћних објеката у функцији главног објекта.

1. Главни објекат:

- објекат за одмор и повремено становање (кућа за одмор);

- пословни објекат из области угоститељства (само угоститељски објекат за смештај: кућа, апартман, соба, етно кућа, вила);
- поред основне функције - одмор и повремено становање, део објекта за одмор и повремено становање (кућа за одмор) може се користити и за пословање и то само за тихе услужне делатности (из области угоститељства: услуге смештаја-соба, трговина на мало и занатство).

2. Помоћни објекат:

- помоћни објекат је у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта;
- помоћни објекти су: гараже за путничко возило, оставе, летње кухиње, надстрешнице, вртна сенила, дворишни камини, базени, оgrade, потпорни зидови и инфраструктурни објекти (бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме, трансформаторске станице и сл.);
- на грађевинској парцели је дозвољена изградња по једног помоћног објекта од свих напред наведених, осим потпорних зидова.

Пословне делатности које се могу дозволити у оквиру основне намене су из области угоститељства и то само угоститељски објекат за смештај (кућа, апартман, соба, етно кућа, вила), трговина на мало и занатство (тихе услужне делатности).

Забрањена је изградња других стамбених објеката, непоменутих пословних објеката, производних, складишних, економских и инфраструктурних објеката, као и других помоћних објеката који нису наведени.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле Планом се дају услови за образовање грађевинске парцеле намењене за:

- изградњу главних и помоћних објеката у зони кућа за одмор и
- грађевински комплекс у оквиру ког би било планирано више грађевинских парцела намењених за изградњу главних и помоћних објеката и приступног пута од јавне саобраћајне површине до планираних садржаја; минимална површина грађевинског комплекса је 700 m².

Услови за образовање грађевинске парцеле у зони кућа за одмор су:

- Грађевинска парцела мора имати обезбеђен директан приступ путу који је јавна површина.
- При парцелацији или препарцелацији катастарских парцела, а за потребе образовања нове грађевинске парцеле, минимална величина грађевинске парцеле је 500 m², а максимална величина грађевинске парцеле се не условљава.
- При парцелацији или препарцелацији обезбедити минималну ширину грађевинске парцеле од 10 m.
- При парцелацији или препарцелацији планирање приватног приступног пута у ширини од минимално 2,5 m дозвољено је само за једну парцелу.

Услови за образовање грађевинске парцеле у зони кућа за одмор намењених за изградњу грађевинског комплекса су:

- обавезна је израда урбанистичког пројекта на основу ког би се сагледали и сви остали услови за изградњу, а према датим правилима грађења;
- минимална величина грађевинске парцеле за зону кућа за одмор је 750 m², минимална ширина грађевинске парцеле је 10 m, а минимална ширина грађевинске парцеле приступног пута је 8 m;
- када приступни пут мења правац, на скретању планирати проширење коридора за потребе обезбеђења саобраћајне прегледности и угла скретања.

Грађевинска парцела за приступни пут мора имати обезбеђен директан приступ јавној саобраћајној површини.

Постојећа катастарска парцела може постати грађевинска само ако задовољава остале услове за изградњу објеката утврђене овим планом.

Регулација и нивелација са елементима за обележавање

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, исл.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:

- 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

Грађевинска линија за главни објекат и помоћне објекте је на минимално 3 m у односу на регулациону линију јавне саобраћајне површине и на минимално 3 m у односу на границе парцеле са суседима, грађевинска линија за све објекте се мора увући минимално 3 m (осим ограда и потпорних зидова).

Највећи дозвољени индекс заузетости или изграђености грађевинске парцеле

- Максимално дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.
- Максимална дозвољена бруто површина највеће основе главног објекта је 150 m².
- Минимална дозвољена бруто површина главног објекта је 30 m².
- Максимална дозвољена бруто површина помоћног објекта је 20 m².

На грађевинској парцели обезбедити минимално 40% зелених површина. Поплочане и манипулативне површине исказати као остатак до 100% парцеле.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

- Највећа дозвољена спратност главног објекта је П+Пк (приземље + поткровље).

Дозвољена је изградња једне подрумске (По)/сутеренске етаж (Су), ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

- Највећа дозвољена спратност помоћних објеката је П (приземље).
- Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавне саобраћајне површине или приступног пута, односно према нултој коти објекта (кота заштитног тротоара) и то:
 - кота приземља нових објеката на релативно равном терену мора бити виша од коте нивелете јавне саобраћајне површине или приступног пута, односно од нулте коте објекта (кота заштитног тротоара) за минимално 0,3 m, а максимално до 1,2 m;
 - за објекте који имају индиректну везу са јавном саобраћајном површином, односно приступним путем преко приватног пролаза, кота приземља утврђује се у односу на нулту коту објекта (коту заштитног тротоара) и износи минимално 0,3m, а максимално до 1,2 m;
- Максимална висина главног објекта је 8 m (мерено од нулте коте објекта).
- Максимална висина помоћног објекта је 4 m (мерено од нулте коте објекта).
- Минимална светла висина етаж главног објекта је 2,4 m.
- Светла висина надзетка поткровне етаж је максимално 1,6 m (висина од коте готовог пода поткровне етаж до тачке прелома кровне косине).
- Максимална висина потпорног зида је 1,5 m.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На грађевинској парцели у оквиру зоне кућа за одмор дозвољена је изградња само једног главног објекта и више помоћних објеката у функцији главног објекта, у складу са поднасловом а) овог поглавља.

Гаражу градити на минимално 4 m од главног објекта. Ако су задовољени противпожарни услови заштите, гаража се може градити у саставу главног објекта.

Водомерни шахт градити на минимално 1 m од регулационе линије и од границе суседне парцеле.

Бунар за водоснабдевање градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката, односно на минимално 8 m од водонепропусне бетонске септичке јаме. Бунар је пожељно лоцирати на вишим котама на парцели.

Водонепропусну бетонску септичку јаму (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже градити на минимално 3 m од границе парцеле и других објеката на парцели. Водонепропусну бетонску септичку јаму је пожељно лоцирати на нижим котама на парцели.

Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу обезбедити колско-пешачки прилаз минималне ширине 2,5 m, са минималним унутрашњим радијусом кривине од 5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе обезбедити паркинг простор у оквиру властите грађевинске парцеле. За паркирање возила за потребе јавног/пословног простор обезбедити паркинг простор на грађевинској парцели у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују.

У оквиру парцеле обезбедити и потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Инфраструктурна опремљеност

Уколико постоје могућност, снабдевање водом обезбедити прикључењем на најближи јавни систем водоснабдевања, бушењем бунара на парцели или на други начин, у складу са прописима, а према условима надлежног комуналног предузећа.

До изградње јавне канализационе мреже одвођење отпадних вода решити путем водонепропусне бетонске септичке јаме, која се гради према условима из Плана и условима надлежног комуналног предузећа. Целокупан развод унутрашње канализације (вертикале и хоризонтални разводи) изводити од ПВЦ канализационих цеви. Водонепропусне бетонске септичке јаме периодично празнити аутоцистерном. Нивелацијом саобраћајних површина одвођење површинских вода решити у оквиру парцеле на којој се гради. Условно чисте површинске воде са парцеле одводити слободним падом риголама према саобраћајним и зеленим површинама на парцели. Површинске воде са грађевинске парцеле није дозвољено усмеравати према другој грађевинској парцели.

За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем (ДСЕС) изградити прикључак који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ), а према условима надлежног оператора дистрибутивног система.

Прикључење на постојећу дистрибутивну гасоводну мрежу потрошача природног гаса извести изградњом гасоводног прикључка од ПЕ цеви притиска до 4 bar, према условима и сагласности од надлежног предузећа.

Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним прикључком по условима надлежног предузећа.

Ограђивање парцеле

Грађевинска парцела се може ограђивати живом - зеленом или транспарентном оградом, максималне висине до 1,5 m. Изузетно елементи капије могу бити виши, али не виши од 1,8 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије на регулационој линији не могу се отварати ван регулационе линије.

Архитектонско обликовање и материјализација

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (монтажни објекат), уз очување особености равничарске архитектуре.

Архитектонски облици, употребљени материјали и боје, заједно са партерним уређењем, треба да допринесу успостављању јединствености целине у оквиру грађевинске парцеле и афирмишу амбијенталне вредности окружења у ком се грађевинска парцела налази.

Фасаде објеката могу бити малтерисане и бојене, у боји по жељи Инвеститора, а могућа је и примена традиционалних и савремених фасадних облога, примерених овом поднебљу и окружењу објекта (фасадна опека, камен, дрво и сл.).

Препоручује се израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20°-45°. Кровни покривач извести у складу са нагибом и обликом крова (препоручује се цреп).

Висина надзетка код приземних објеката је максимално 0,6 m без могућности отварања отвора на крову. Висина надзетка за поткровну етажу је 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни

крова или постављени вертикално (кровна баџа). Дозвољена је и изградња равног крова и формирање кровних тераса и башти (зелени кровови).

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПОСТОЈЕЋЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ СА ОГРАНИЧЕЊЕМ

- За блок 115 и 116 урађен је ПДР, нови ПДР се ради само у случају промене садржаја и повећања капацитета, а за остало се примењује важећи ПДР;

Правила грађења за Нови ПДР за ову зону су иста као што је дато у **Поглављу Б2 5. ПРИВРЕДНА ЗОНА**, осим у делу који се односи на:

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из

Максимално под објектима = 60%

Максимално под поплочаним површинама = 20%

Минимално под зеленим површинама = 20%

највећи дозвољен индекс изграђености-Ии

Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1 или Пк/Пс)

ЗОНА ПОСТОЈЕЋЕ ПРИВРЕДНЕ ЗОНЕ СА ОГРАНИЧЕЊЕМ ЗА БЛОК 63а

Смернице за израду Урбанистичког пројекта (ако се ради промена технологије или промена намене привредне зоне, која је сад у функцији пољопривредне прерађивачке индустрије). За промену намене привредне зоне, обавезно је предходно мишљење и сагласност Завода за заштиту природе у Новом Саду.

Забрањује се изградња нових објеката на слободним површинама. У постојећим изграђеном блоку дозвољавају се радови текућег одржавања, санације, реконструкције и надградње (санирање равних кровова изградњом косих). Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.

Постојећа спратност на објектима у блоку 63а се задржава

Од инфраструктурних објеката дозвољава се изградња (бунара, водомерних шахтова, водонепропусне бетонске септичке јаме, трансформаторске станице и сл.);

Обавезна је изградња водонепропусне септичке јаме и сепаратора за уље и забрањено је упуштање отпадних вода директно у Пољавицу, мора се предходно извршити третман.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ ТУРИЗМА И РЕКРЕАЦИЈЕ

Блок 63б

За ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Смернице за израду Урбанистичког пројекта су:

У наведеној табели дате су основне смернице, урбанистички показатељи и параметри на основу којих ће се изградити Урбанистички пројекат.

Заштићено подручје ће се фокусирати на развој екотуризма, који је дефинисан као туризам који подржава реализацију циљева управљања Парка природе „Поњавица“. Ту се подразумевају различите активности туриста у пределу очуване природе, као што су пешачење, трчање, вожња бициклом, вожња чамцима, купање, риболов, birdwatching и сл.

У заштићеном подручју Парка природе „Поњавица“ неопходно је изградити одговарајућу туристичку инфраструктуру, која ће бити у функцији промоције и заштите овог простора. Инфраструктурно опремање подразумева: уређење саобраћајница које воде до Поњавице, изградњу паркинга, комплекса за пријем посетилаца (визиторског комплекса), као и постављање информативних табли, путоказа и ознака упозорења, изградњу надстрешница са клупама и столовима.

а) Врста и намена објекта

Врста објекта: објекти могу бити слободностојећи или у низу.

Основна намена објекта: дозвољена је изградња главних и помоћних објекта.

1. Главни објекат је:

- угоститељски објекат за смештај и
- угоститељски објекат за исхрану и пиће.

2. Помоћни објекат је:

- у функцији главног објекта и гради се ако на парцели постоји главни објекат или је започета изградња главног објекта,
- помоћни објекти су: спортско-рекреативни терени, базени, гараже и радионице, оставе, летње кухиње, надстрешнице, вртна сенила, дворишни камини, ограде, потпорни зидови и инфраструктурни објекти (бунари, водомерни шахт, водонепропусне бетонске септичке јаме, трансформаторске станице и сл). Забрањена је изградња стамбених објекта, непоменутих пословних објекта, производних, складишних, економских и инфраструктурних објекта, као и других помоћних објекта који нису наведени.

највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 60%
Грађевинска линија за главни објекат и помоћне објекте, осим ограда и потпорних зидова, је на минимално 5 m у односу на: - регулациону линију јавне саобраћајне површине; .	Мин 5m
У склопу комплекса обезбедити минимално 40% зелених површина (у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени).	Мин 40%
Највећа дозвољена спратност главног објекта је П+1+Пк (приземље + спрат + поткровље).	П+1+Пк
Највећа дозвољена спратност помоћних објекта је П + Пк (приземље + поткровље).	П + Пк
Максимална висина главног објекта је 11 m	11 m
Максимална висина помоћног објекта је 6 m	6m
Главни објекти могу да се граде на међусобном размаку од 0 m ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4 m ако главни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта;	
Бунар за водоснабдевање градити на минимално 5 m од границе парцеле и других објекта, односно на минимално 8 m од водонепропусне бетонске септичке јаме. Бунар је пожељно лоцирати на вишим котама на парцели.	
Водонепропусну бетонску септичку јаму (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже градити на минимално 5 m од границе парцеле и других објекта на парцели. Водонепропусну бетонску септичку јаму је пожељно лоцирати на нижим котама на парцели	
За грађевинску парцелу мора се обезбедити: колско-пешачки прилаз мин. ширине 3 m, са унутрашњим радијусом кривине минимално 5 m. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.	
У оквиру комплекса обезбедити и потребан саобраћајно-манипулативни простор. За паркирање возила за сопствене потребе, у складу са потребама обезбедити у оквиру комплекса одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила по правилу: једно паркинг или гаражно место (ПГМ) на један стан, мин. једно паркинг место на 70 m ² пословног простора, односно у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују. На површинама намењеним јавном коришћењу обезбедити обавезне елементе приступачности за све потенцијалне кориснике.	

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНУ ЗОНУ И ВИЗИТОРСКИ ЦЕНТАР СА ПАРКИНГ ПРОСТОРОМ

Блок 52

За ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Смернице за израду Урбанистичког пројекта су:

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ	
- Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.). балон хала, терени, теретане и сл. Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.). Визиторски центар и осматрачнице	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	
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 озелењавање (мин. 30%). Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност засада и сл.). НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0м
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле	
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	
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	- Максимално под објектима = 50% (у овај проценат улазе сви отворени и затворени спортски терени и објекти спортских и пратећих садржаја) - Максимално под поплочаним површинама = 10%(у овај проценат улазе манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.) - Минимално под зеленим површинама = 40%
највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене спратности (П+1+Пк/Пс, или према посебним захтевима за поједине спортове и туристичке објекте).
уређење зелених и слободних површина парцеле	
	Озелењавање слободних површина у оквиру ове зоне зависиће од тога за који део популације су намењени. У непосредном окружењу објеката намењеним најмлађима не смеју се користити врсте са отровним или трновитим деловима хабитуса. Минимално је да се озелени 40% слободних површина. По ободу формирати густе насаде комбинујући зеленило у свим видовима. На улазима у комплексе формирати зеленило тако да је репрезентативно током читавог вегетационог периода. Однос четинара и лишћара зависиће од потребе за инсолацијом. Око спортских објеката подићи густе насаде, комбинујући високу и ниску вегетацију ради болје звучне изолованости, како не би долазило до ремећења пасивне рекреације која би морала бити заступљена и у оквиру ове зоне. Остали параметри важе из општих правила за све зоне.
Визиторски центар	- планирани објекат визиторског центра позиционирати на удаљености мин. 20 m од границе заштићеног подручја Парка природе „Поњавица“; - дозвољена максимална површина планираног објекта у функцији туризма износи 100 m² ; - дозвољена спратност објекта је максимално П+Пк; - архитектонска обрада објекта треба да буде прилагођена непосредном амбијенту и околном пејсажу. Делови објекта, структурални склоп од утицаја на обликовање и визуелни изглед морају се уклопити у околни амбијент, уз примену природних материјала; - салетле и надстрешнице у комплексу извести као слободностојеће, од природних материјала (дрвена конструкција, могућа трска као кровни покривач), што приближније природном амбијенту. Максимални хоризонтални габарит објекта је 20 m², а максимална висина 3,5 m;

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

	- комплекс мора бити опремљен неопходном комуналном инфраструктуром и санитарно-техничким уређајима; - зелене површине треба да чине мин. 50% парцеле, уз примену аутохтоних врста, а где год је то могуће сачувати постојећу вегетацију; - забрањено је ограђивање парцеле и визиторског центра; - урбанистичко, архитектонско и пејзажно уређење мора се ускладити са условима надлежног завода за заштиту природе; - режими коришћења морају да буду такви да осигурају земљиште од појаве ерозивних и др. негативних процеса и поремећаја; - у оквиру комплекса потребно је обезбедити довољан број паркинг површина за очекиван број посетилаца и запослено особље, потребне саобраћајно-манипулативне површине, као и прилазе возилима специјалне намене; - све површине намењене јавном коришћењу, изградити у складу са потребама особа са инвалидитетом, деце и старих лица.
Осматрачнице	Осматрачнице извести као слободностојеће, од природних материјала (дрвена конструкција, могућа трска као кровни покривач), што приближније природном амбијенту. За конструктивне делове објекта могу се користити метални профили, који морају бити обложени природним материјалом (дрво, трска). Висину објекта одредити у складу са наменом и окружењем, односно условима Управљача. У режиму II степена заштите дозвољена је изградња монтажних објеката чија је намена у функцији очувања површина посебне намене, као и задовољења едукативних и истраживачких активности: - осматрачница, - молова. Осматрачнице извести као слободностојеће, од природних материјала (дрвена конструкција, могућа трска као кровни покривач), што приближније природном амбијенту. За конструктивне делове објекта могу се користити метални профили, који морају бити или обојени нијансом браон боје или обложени природним материјалом (дрво, трска). Висину објекта одредити у складу са наменом и окружењем, односно условима Управљача. Молови такође морају бити од дрвета, дозвољава се метални конструктивни део (обојен браон бојом као остали дрвени део) на који се поставља под од дрвета. Визиторски центар подразумева комплекс у оквиру кога су предвиђене различите врсте садржаја и активности у циљу едукације и промоције Парка природе „Поњавица“.

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНУ И ТУРИСТИЧКУ

ЗОНУ

Блок 123

За ову зону обавезна је израда Урбанистичког пројекта. Смернице за израду Урбанистичког пројекта су:

- Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, фитнес, спортска медицина, сале за тренинге, балон хала, теретане и сл.). Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани, етно куће) и осматрачница	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 60%
Грађевинска линија за објекат у односу на регулациону линију јавне саобраћајне површине;	Мин 5м
У склопу комплекса обезбедити минимално 40% зелених површина (у зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени).	Мин 40%
Највећа дозвољена спратност објекта је П+1 (приземље + спрат).	П+1
Максимална висина објекта је	10 m
Бунар за водоснабдевање градити на минимално 5 m од границе парцеле и других објеката, односно на минимално 8 m од водонепропусне бетонске септичке јаме. Бунар је пожељно лоцирати на вишим котама на парцели.	
Водонепропусну бетонску септичку јаму (као прелазно решење до изградње јавне	

Јавно предузеће „Урбанизам“ Панчево

канализационе мреже градити на минимално 5 m од границе парцеле и других објеката на парцели. Водонепропусну бетонску септичку јаму је пожељно лоцирати на нижим котама на парцели	
За грађевинску парцелу мора се обезбедити: колско-пешачки прилаз мин. ширине 3 m, са унутрашњим радијусом кривине минимално 5 m. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.	
У оквиру комплекса обезбедити и потребан саобраћајно-манипулативни простор. За паркирање возила за сопствене потребе, у складу са потребама обезбедити у оквиру комплекса одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила по правилу: једно паркинг или гаражно место (ПГМ) ¹ на један стан, мин. једно паркинг место на 70 m ² пословног простора, односно у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. На површинама намењеним јавном коришћењу обезбедити обавезне елементе приступачности за све потенцијалне кориснике.	

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНУ ПИЈАЦУ (директно спровођење на основу параметра из овог плана)



**Слика приказује локацију зелене пијаце.(рози полигон испод блока 04),
облик и величину**

Намена земљишта

Зелена пијаца остаје на постојећој локацији, уз могућност измештања у складу са компатибилношћу намена које дефинише План. Дозвољава се наткривање пијаце.

Услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати нормативе пројектовања за објекте специфичне намене.

Становање у овој зони није дозвољено, као и трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила.

Регулационе и грађевинске линије

Јавни објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија. Положај објекта треба да обезбеди могућност што непосреднијег приступа корисника са јавне површине до објекта.

Јавни објекти се морају поставити на грађевинске линије чија ће диспозиција бити тачно утврђена урбанистичким пројектима као даљом разрадом овог Плана.

Новоформираној парцели пијаце је могуће приступити преко неколико постојећих/планираних саобраћајних прикључака, од коловоза саобраћајница Поњавичка и Шабачка, како би се омогућио одвојени приступ робној и сточној пијаци као и приступ постојећим стамбеним објектима. Робној пијаци је могуће приступити са југоисточне стране из Поњавичке улице, док је са југозападне и јужне стране, сточној пијаци, која је директно наслоњена на робну, могуће приступити из Шабачке тј. Из Поњавичке улице. Приступ парцелама и објектима на предметном делу је могуће остварити формирањем приступне колско-пешачке стазе између регулационе линије и парцеле пијаце или преко платоа пијаце.

Дефинисање односа према суседним објектима и парцели

Према границама суседних парцела јавни објекти морају бити постављени у складу са условима локације.

Највећа дозвољена спратност и висина објекта

Максимална висина за објекте спратности П+1+Пк износи 10м, за објекте спратности П+Пк износи 7м и односи се на висину објекта мерено од тротоара до тачке пресека унутрашње стране фасадног зида и косине плафона завршне етаже.

Наведена максимална висина објекта се може кориговати и зависи од минималне висине просторија за планирану намену, а дефинисана је прописима и стандардима који регулишу предметну област.

Пројектант - инвеститор дужан је да се придржава свих важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на врсту објекта јавне намене.

Напомена: За све објекте јавне намене поребно је у оквиру дефинисаних параметара за зону испоштовати и нормативе пројектовања за објекте специфичне намене.

Највећи дозвољени индекс изграђености и индекс заузетости грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекси заузетости грађевинске парцеле изnose: 70%,

Највећи дозвољени индекси изграђености грађевинске парцеле изnose: 1.40,

Услови и начин обезбеђења простора за паркирање возила

Потребе стационарног саобраћаја за виталне садржаје и јавне објекте у централној зони насеља и остале садржаје, решиће се изградњом површинских паркинга уз коловозе саобраћајница и одредиће се на основу следећих норматива и критеријума:

- трговине 1п.м./50м² продајног простора,
- складишта и магацини 1п.м./4 запослена,

У главним насељским и појединим стамбеним саобраћајницама у оквиру расположивих просторних могућности могу се градити паркинг простори за стационарни саобраћај путничких аутомобила. Од зависности од расположивих просторних могућности паркинг простори се могу градити за управно, косо или ивично (подужно) паркирање. Улични паркинзи су стандардних габарита 2,5х5,0м за управни систем паркирања тј. 2,5х5,5 за подужно паркирање и исти се непосредно ослањају тј. повезују са уличним коловозима.

Намена и карактер простора

Зелена и сточна пијаца се налази у центру насеља на делу парцеле саобраћајнице, односно улице Поњавичка (896) и формирана је као посебна целина у површини од $p=1425m^2$.

Предметна парцела се налази унутар урбанистичке целине централне зоне насеља.

Простор пијаце је комуналне намене, што је у складу са Планом основне намене простора наведеног планског основа (постојећа пијаца) и подразумева комуналне и друге садржаје у функцији основне намене простора.

На предметном простору постоје „пијачне тезге“ без наткривеног простора и неадекватне инфраструктурне опремљености и санитарни објекат лошег бонитета и незадовољавајућих хигијенско-санитарних услова.

Концептуалним решењем комплекса и односом према окружењу, уз присуство уређених површина унутар комплекса, доприноси се квалитетном уређењу простора.

Подаци о објектима који ће се градити

На предметној грађевинској парцели пројектовати **надстрешницу** спратности П (приземље) и **санитарни објекат** спратности П (приземље)

Концептуалним решењем надстрешнице извршено је обједињавање постојећег продајног дела пијаце и омогућено је функционисање пијаце у различитим временским условима.

Функционално решење објекта (могућност) надстрешнице оставља простор за пешачку комуникацију, паркинг за снабдевање пијаце и простор за отворени вишенаменски плато.

Намена површина и објекта

Основна намена простора зелене пијаце је комунална.

Комплекс треба да садржи:

- вишенаменски плато
- објекат надстрешнице

- санитарни објекат
- тротоар
- саобраћајни плато
- зелене површине

Није потребна разрада израдом Урбанистичког пројекта

ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА МУЛТИФУНКЦИОНУ ЗОНУ

Смернице за локацију која се разрађују Планом детаљне регулације

На парцелама које се налазе непосредно уз водоток Поњавице потребно је предвидети мултифункционални појас уз Поњавицу, као површину јавне намене (у циљу обезбеђења континуитета проходности уз Поњавицу за потребе одржавања водотока, заштите природних вредности Поњавице и презентације природног добра), а у складу са планом генералне регулације. Уз Поњавицу се предлаже формирање заштитног зеленила у виду мултифункционалног зеленог појаса, у складу са условима заштите природе и просторним могућностима, који би био у функцији заштите приобаља од еолске и флувијалне ерозије и смањења дифузног загађења са суседних обрадивих површина. Препорука је да се заштитни појас састоји од појаса травне вегетације, појаса партерне и високе вегетације, у зависности од функције и локације, а може бити формиран као парк, екстензивни воћњак са травном вегетацијом или вишеспратни пољозаштитни појас . За уређење приобаља Поњавице ради подизања заштитног појаса, у циљу потребе утврђивања јавног интереса и разграничења јавног од осталог земљишта, овим планом генералне регулације прописана је израда плана детаљне регулације. У оквиру мултифункционалног појаса уз Поњавицу треба планирати инспекцијску стазу и стазу за потребе презентације природног добра. Поред тога, потребно је обезбедити, где год је то просторно могуће, мултифункционални зелени појас уз планирану стазу, дуж обале Поњавице.	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	до 60%
Ширина појаса	30м
Инспекцијска стаза	Мин 5м
Пешачке и колско-пешачке стазе	(у оквиру посебне намене уз услове надлежне институције) могуће је градити уз следеће препоруке: - минимална ширина пешачке стазе 2,0 m; - изградња застора је могућа од доступних материјала (земља, камени агрегат, шљунак и сл.); - за колско-пешачке стазе обавезна је стабилизација застора.
Бицикличке стазе потребно је градити/реконструисати уз следеће препоруке:	минимална ширина бицикличке стазе 1,5 m (2,5 m - двосмерни саобраћај); - изградња застора од доступних материјала уз обавезну стабилизацију истог; - застор мора бити раван, без улегнућа и одговарајуће носивости.
Објекти	-Урбани мобилијари (клупе,корпе за смеће,чесме), -Типски објекат који се поставља привремено као компактан, преносив индустријски производ, као улични мобилијар у већ израђеном финалном облику који служи за шалтерску продају различитих врста роба и пружање услуга.(за продају сувенира, сладоледа, меда) . Киоск у овој зони може бити максималне бруто површине 6 м2, опремљен је искључиво електро енергетским и ТТ инсталацијама. - Огласне табле - Стубови уличне расвете и декоративна расвета
колско-пешачки прилаз	За грађевинску парцелу мора се обезбедити: колско-пешачки прилаз мин. ширине 3 m, са унутрашњим радијусом кривине минимално 5 m.
Паркирање возила	забрањено
Комунална инфраструктура	Дозвољено је постављање подземних и надземних инсталација комуналне инфраструктуре

На страни 125. У поднаслову **Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду**, брише се цео текст, а додаје нови који гласи:

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

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

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације за даљу планску разраду су дефинисане на графичком прилогу: Карта бр 8. Стечене обавезе, зоне/целине и смернице за спровођење плана.

Ступањем на снагу Измене и допуне Плана генералне регулације насељеног места Омољица, који је као просторна целина дефинисана Просторним планом Панчева, престају да важе одредбе Плана генералне регулације за насељено место Омољица („Сл. Лист града Панчева“, број 33/14) у поглављима које су дате овим Изменама и допунама Плана детаане регулације.

Обавезна израда Плана детаљне регулације за блокове

1. За блок 115 и 116 који представљају планирану пословну зону-простор за проширење грађевинског реона у северном делу насеља, на улазу у насеље из правца Старчева са обе стране локалног пута нови ПДР се ради само у случају промене садржаја и повећања капацитета, а за остало се примењује важећи ПДР;
2. Мултифункционални појас

Обавезна израда Урбанистичког пројекта за:

1. Све комплексе у пословној и привредној зони, блокови 10,31,44,45,57,58,60,62,63а,64, 117,
2. За изградњу нових вишепородичних објеката
3. Изградњу и уређење спортско рекреативних садржаја блок 117
4. Уређење старог немачког гробља, блок 29
5. Објекти у функцији образовања (само за нове објекте)
6. Блок 69 (проширење гробља)
7. Блок 63б зона туризма и рекреације
8. Блок 52 зона спортско рекреативна зона и визиторски центар са паркинг простором
9. Блок 123 спортско рекреативна и туристичка зона
10. Блок 13 Постројење за премпумпну станицу

Прелазне и завршне одредбе

Даном ступања на снагу ових Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Омољица, престају да важе одредбе из Плана генералне регулације насељеног места Омољица ("Сл. Лист града Панчева" бр. 33/14) у следећим Поглављима:

- Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља (страна 21)
- Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности (страна 66)
- Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду (страна 125)

Такође престају да важе следећи графички плилози:

4.	Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине	1:5000
5.	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	1:5000
6.	Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката	1:5000

	инфраструктуре и јавног зеленила	
7а.	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2880
7б.	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2880
8.	Стечене обавезе, објекти и зоне заштите и зоне/целине за даљу разраду	1:5000

Даном ступања на снагу ових Измена и допуна Плана генералне регулације насељеног места Омољица, примењиваће се све оне Измене и допуне дате у текстуалном делу, као и у графичком делу.

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 садржини, начину и поступку израде докумената, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

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

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП " Урбанизам ", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина

ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА

Број:
Дана:

Председник Скупштине града:

Тигран Киш

ГРАФИЧКИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА

ДОКУМЕНТАЦИЈА

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА ОМОЉИЦА