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

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

нацрт плана

Број: 05-33/2025

Дана: јануар 2026

Обрађивач :

ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево

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

Директор:
Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Панчево, јануар 2026.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005
e-mail: ***e-posta@urbanizam.pancevo.rs***

Назив планског документа	**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО** **нацрт плана**
Наручилац	**ГРАД ПАНЧЕВО**
Градоначелник	**Александар Стевановић**
Носилац израде плана	**Секретаријат за урбанизам, грађевинске, стамбено-комуналне послове и саобраћај**
Обрађивач Плана	**ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево**
Број предмета	**05-33/2025**
Одговорни урбаниста	**Душица Черницин, дипл.инж.арх.** **број лиценце: 200 1009 07**
Стручни тим	
геодезија	**Марко Марић**, дипл.инж.геод. **Горан Ковач,** инж.геод.
водовод и канализација	**Петар Петровић**, дипл.инж.грађ.
саобраћај	**Татјана Вуксан**, дипл.инж.саоб.
електроенергетика	**Оливера Радуловић**, дипл.инж.ел.
услови и сагласности	**Вера Марковић**, дипл.пр.планер
животна средина	**Иван Зафировић**, дипл.социолог (специјалиста еко менаџмента)
правни основ	**Милан Балчин**, дипл.правник
Техничка подршка	**Гордана Пешић**, техн.геод. **Милош Цекић,** инж.арх.

Руководилац Службе за урбанистичко планирање, пројектовање и енергетску ефикасност	**Душица Черницин,** дипл.инж.арх.
Руководилац Службе за планирање и пројектовање инфрструктуре	**Татјана Вуксан,** дипл.инж.саоб
Руководилац Сектора за урбанистичко планирање, пројектовање, енергетску ефикасност, планирање и пројектовање инфраструктуре	**Оливера Драгаш,** дипл.инж.арх.
Помоћник директора за послове урбанизма и управљање путевима	**Ива Стојанов,** дипл.пр.планер, мас.геогр.зашт.живот.сред, мас.инж.урб.
Извршни директор	**Милан Балчин**, дипл.правник
Директор	**Славе Бојаџиевски,** дипл.инж.арх.

С А Д Р Ж А Ј

- решење о регистрацији фирме
- лиценца фирме
- лиценца одговорног урбанисте
- изјава одговорног урабнисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д, стр.15

А ОПШТИ ДЕО, стр.16

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ, стр.16

А2 ОБУХВАТ ПЛАНА, стр.21

А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, стр.23

Б ПЛАНСКИ ДЕО, стр.28

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, стр.28

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА, стр.28

Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина, стр.28

Б1.1.2. Планирана намена површина и објеката по целинама и зонама, стр.28

Б1.1.3. Биланс површина,стр.31

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ, стр.31

Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене, стр. 31

Б1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних намена, стр.35

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 36

Б1.2.3.1.Правила за јавне намене, стр. 36

Б1.2.3.2.Посебна правила за одређене делатности јавне намене, стр. 40

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр.43

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр.43

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр.47

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура, стр.51

Б1.2.4.4. Електроенергетска, електронска и КДС инфраструктура, стр.56

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр.60

Б1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА, стр.61

Б1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ, стр.61

Б1.4.1.Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, стр.61

Б1.4.1.1.Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа стр.61

Б1.4.1.2 . Попис објеката за које су неопходни конзерваторки услови, стр.63

Б1.4.1.3.Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа стр.64

Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи, стр.64

Б1.4.3.Мере енергетске ефикасности изградње, стр.67

Б1.4.4.Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, стр.67

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, стр.69
ПОЈМОВНИК, стр.69

Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ стр.71
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене стр.71
Б2.1.1.1. Верски објекти стр.71
Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом стр.72
Б2.2. Заједничка правила за све намене, стр.74
Б2.3. Централна зона, стр.93
Б2.4. Стамбена зона 1, стр.96
Б2.5. Стамбена зона 2, стр.99
Б2.6. Пословна зона, стр.103
Б2.7. Привредна зона, стр.106
Б2.8. Пољопривредно радна зона, стр.1110
Б.2.9. Комунална зона 113
Б.2.10. Спортско рекреативна зона, стр. 116
Б.2.11. Туристичко рекреативна зона стр. 118

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, стр.119
Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду, стр.119
Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана, стр.120

ГРАФИЧКИ ДЕО

1)	Диспозиција простора у односу на град	Р 1:25 000
2)	Извод из Просторног плана града Панчева ("Службени лист Града Панчева", бр. 22/12, и 25/12-исправка)	Р 1:20 000
3)	Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом и границом плана	Р 1:5000
4)	Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана	Р 1:5000
5)	Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина	Р 1:5000
6)	Постојећа и планирана решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила	Р 1:5000
7)	План поделе грађевинског земљишта на јавно и остало	Р 1:2500

- Профили

ПРИЛОЗИ

- Одлука о изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева" број 9/25)
- Одлука о неприступању изради Стратешке процене утицаја Плана генералне регулације насељеног места Качарево на животну средину („Службени лист града Панчева" број 8/25)
- Услови надлежних комуналних предузећа и надлежних институција са табеларним прегледом

5000240631892

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 20.11.2025. године у 10:00:13 часова

Страна 1 од 4

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	
	160-0000000461690-69 160-6000000777642-70 160-0058500000250-52 160-6000002342735-76
Контакт подаци	
Телефон 1	013/219-0-300
Телефон 2	013/219-0-320
Интернет адреса	www.urbanizam.pancevo.rs
Подаци о статуту / оснивачком акту	
	Датум важећег статута 22.05.2013
	Датум важећег оснивачког акта 29.11.2016

Законски (статутарни) заступници

.Физичка лица			
1.	Име	Славе	Презиме Бојаџиевски
	ЈМБГ	0103981710170	
	Функција	Директор	
	Начин заступања	Самостално заступа	

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 20.11.2025. године у 10:00:13 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.

	износ(%)
Удео	**100.000000000000**

Основни капитал друштва

Новчани

износ	датум
Уписан: 1,000.00 RSD	

износ	датум
Уплаћен: 1,000.00 RSD	23.05.2013

Регистратор, Владимир Маглов

Електронски примерак овог документа потписан је квалификованим електронским сертификатом регистратора.
Дана 20.11.2025. године у 10:00:13 часова

Дигитално потписано
Maglov Miladin
издавалац сертификата:
Javno preduzeće Pošta Srbi
20.11.2025. 10:00:13

Република Србија
АГЕНЦИЈА ЗА ПРОСТОРНО ПЛАНИРАЊЕ И УРБАНИЗАМ РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ

Б

ЛИЦЕНЦА

ЗА ИЗРАДУ ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ПОДРУЧЈА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ, ПРОСТОРНОГ ПЛАНА ЈЕДИНИЦЕ ЛОКАЛНЕ САМОУПРАВЕ, ГЕНЕРАЛНОГ УРБАНИСТИЧКОГ ПЛАНА, ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ, ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ И УРБАНИСТИЧКО-ТЕХНИЧКИХ ДОКУМЕНАТА

"ЈП УРБАНИЗАМ ПАНЧЕВО"
Панчево, Карађорђева бр. 4

БРОЈ ЛИЦЕНЦЕ: 004Б02/25

ЈУН 2025, Београд
ГОДИНА И МЕСТО

М.П.

мр Ђорђе Милић

ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

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

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Душица Ж. Черницин

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 0704972865084

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 1009 07

У Београду,
8. новембра 2007. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ
Проф. др Драгослав Шумарац
дипл. грађ. инж.

Број: 02-12/2025-32765
Београд, 10.12.2025. године

На основу члана 13. Статута Инжењерске коморе Србије ("СГ РС", бр. 48/2025) Инжењерска комора Србије издаје

ПОТВРДУ

Којом се потврђује да је Душица Ж. Черницин, дипл. инж. арх.
лиценца број

200 1009 07

Одговорни урбаниста за руковођење израдом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

на дан издавања ове потврде члан Инжењерске коморе Србије, измирио обавезу плаћања чланарине Комори за текућу годину, односно до 24.10.2026. године, као и да му није изречена мера пред Судом части Инжењерске коморе Србије

За председника Инжењерске коморе Србије
По Одлуци Управног одбора
број: 01-634/1-4. од 11.04.2025. године,
овлашћено лице да привремено представља и заступа
Инжењерску комору Србије

Председник Управног одбора
Инжењерске коморе Србије

М.П.

Вељко Бојовић, дипл.простор.план.

На основу члана 27. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл.гласник РС", бр. 32/2019 и 47/2025) саставни део Планског документа је и:

И З Ј А В А

одговорног урбанисте

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

да је Нацрт планског документа План генералне регулације насељеног места Качарево, после стручне контроле а пре јавног увида, урађен у складу са Законом о планирању и изградњи („Сл. гласник РС", бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 – Одлуке УС, 24/11, 121/12, 42/13-Одлуке УС, 50/13-Одлуке УС, 98/13-Одлуке УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20,, 52/21, 62/23 и 91/25), Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС", бр. 32/2019и 47/2025) и прописима донетим на основу Закона и да је припремљен и усклађен са Извештајем о стручној контроли (бр. 000018599 2026 и 003412223 2025 од 26.01.2026. год.) као и да је усклађен са планским документом ширег подручја: Просторним планом града Панчева („Сл. лист града Панчева" бр. 22/12, и 25/12-исправка).

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Душица Черницин, дипл.инж.арх**.**

лиценца бр. 200 1009 07

(МП)

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС" број 129/07, 83/14-др.закон,101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25), Просторним планом града Панчева („Сл. лист града Панчева" бр. 22/12, и 25/12-исправка), Одлуке о изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева" број 09/25), и члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева" број 25/15– пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), приступа се изради:

ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО
нацрт плана

У В О Д

Изради Плана се приступило на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насљеног места Качарево у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС, 24/2011, 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, 62/23 и 91/25) (у даљем тексту Закон) и Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС" 32/2019 и 47/2025).

На основу Одлуке о изради Плана израда је поверена **ЈП „Урбанизам" Панчево.**

Плански основ за израду Плана је Просторни план града Панчева („Сл. лист града Панчева" бр. 22/12, и 25/12-исправка).

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

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС" број 32/2019 и 47/2025), израђен је **елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида** у плански документ који је одржан у трајању од 15 дана од 08.08.2025.год.. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду број V-15-06-11/2024 од 28.08.225.год., настављена је израда плана генералне регулације.

Циљ израде Плана је дефинисање:

- границе плана и обухват грађевинског подручја
- поделу простора на посебне целине и зоне
- претежне намене земљишта по зонама и целинама
- регулационих и грађевинских линија
- потребних нивелационих кота раскрсница улица и површина јавних намена
- попис парцела и опис локација јавних површина, садржаја и објеката
- коридора и капацитета за саобраћајну, енергетску, комуналну и другу инфраструктуру
- мера заштите културно историјских споменика и заштићених природних целина
- зона за које се доноси план детаљне регулације са прописаном забраном изградње до његовог доношења
- локација за које се обавезно израђује урбанистички пројекат односно расписује конкурс
- правила уређења и правила грађења за целокупни обухват планског документа
- друге елемнте значајне за спровођење плана.

Концептуални оквир планирања са предлогом основних намена простора и коришћења земљишта подразумева да се израдом Плана задржава граница грађевинског реона предвиђена Просторним планом града Панчева.
Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изради Плана је задржавање свог основног просторног оквира који је већ формиран у складу са Просторним планом.
Разлог за израду плана је дефинисање намене земљишта и подела простора на посебне целине и зоне, дефинисање регулације улица, површине јавне намне и грађевинских линија. Израда плана је неопходна ради стварања планских услова за идавање дозвола у складу с Законом о планирању и изградњи и Просторним планом града Панчева као плана вишег реда.

А ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20, 52/21, 62/23 и 91/25),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019 и 47/2025).
- Одлука о изради Плана генералне регулације насељеног места Качарево („Службени лист града Панчева" број 9/25),

Плански основ:

- Просторни план града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 22/12, и 25/12-исправка),

Извод из Просторног плана града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 22/12, и 25/12-исправка):

5. СМЕРНИЦЕ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНОВА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА НАСЕЉА НА ТЕРИТОРИЈИ ГРАДА ПАНЧЕВА

До доношења Планова Генералне регулације за насеља на територији града Панчево, примењиваће се урбанистички (постојећи) планови који су на снази.

СМЕРНИЦЕ

Врста и намена објеката који се могу градити према зонама

а) зона становања,
б) радна зона,
в) зона спорта и рекреације,
г) зона заштитног зеленила,
д) зона специјалне намене и
е) зона парковских површина

ЗОНА СТАНОВАЊА

У зонама становања и зони централних садржаја дозвољено је градити породичне и вишепородичне стамбене, стамбено-пословне, пословне објекте и јавне објекте од општег интереса

Стамбени објекти и јавни објекти од општег интереса могу бити:

- *слободностојећи,*
- *у непрекинутом низу,*
- *у прекинутом низу,*
- *полуатријумски и атријумски.*

РАДНА ЗОНА

У радној зони (и зоне пољопривредних економија) и комунално-сервисној зони могу се градити производни објекти, објекти производног занатства, објекти мале привреде, објекти чије су делатности комплементарне индустрији, а у складу са потребама технолошког процеса и важећим прописима, као и стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.

ЗОНА СПОРТА И РЕКРЕАЦИЈЕ

У зони спорта и рекреације, могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионице, санитарни чворови, клубске просторије и сл.) угоститељских објеката и објеката у којима ће се обављати делатност комплементарна спорту, уз обавезу претходне изградње спортских терена и објеката, као и ободна стамбена изградња у зонама у којима она већ постоји.

ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

У зони заштитног зеленила планирати изградњу објеката, који су дозвољени у зони становања

ЗОНА СПЕЦИЈАЛНЕ НАМЕНЕ
У зони специјалне намене дозвољена је изградња, реконструкција и доградња објеката специјалне намене, а у складу са наменом коју надлежни орган Министарство одбране дефинише.

ЗОНА ПАРКОВСКИХ ПОВРШИНА
У зони парковских површина и тргова дозвољено је, изградња платоа, дечијих игралишта, рекреативних површина, фонтана, спомен обележја, водених површина и пратећих објеката све са пратећом инфраструктуром, на неизграђеним слободним површинама и реконстрикција постојећих зелених површина.
У зонама осталих зелених површина дозвољена је изградња стаза, платоа, дечијих игралишта, рекреативних површина (са пратећом инфраструктуром), реконструкција линеарног зеленила и мањих површина дуж саобраћајница, реконструкција и доградња заштитног појаса, подизање и реконструкција у оквиру радних комплекса, подизање и реконструкција блоковског зеленила и партерног зеленила уз објекте.
За изградњу јавних објеката од општег интереса важе сви услови као за изградњу у зони становања.

УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ (ЗА СВА НАСЕЉА)

Изградња, реконструкција и доградња у комплексима објеката од општег интереса (месне канцеларије, месне заједнице, установе за децу, основне школе, здраствене станице, апотеке, објекти културе, ватрогасни дом и гаража, спортско-рекреативни комплекси) може се остварити само на основу Урбанистичког плана или Урбанистичког пројекта, којима ће се детаљно дефинисати правила и сви потребни параметри.
Планиране локације за ове намене се морају поштовати. Намена појединих јавних објеката се може схватити условно, тј. карактер објекта треба да остане јавни, док се корисник може мењати.
Приликом градње се морају поштовати и применити сви позитивни законски и струковни прописи који регулишу конкретну врсту садржаја.
Ови комплекстиси се морају веома пажљиво уклапати у постојеће урбано ткиво а урбанистички услови који се односе на изградњу и уређење су следећи:

- *максимални степен изграђености 2.5*
- *максимални степен искоришћености 70 %*
- *максимална спратност П+2+Пк*

(у складу са планираним активностима и непосредним окружењем).
Ако се ови садржаји граде изван зона које су им намењене, тј. као комплементарни садржаји у зонама других основних намена, приликом градње се морају поштовати правила која важе у зонама основне намене, а уклапање се мора остварити на начин да са њима чине просторну и функционалну целину.

Саобраћајна инфраструктура
Начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила

• Прикључак-ци прилазног пута на јавни пут могу се градити уз сагласност управљача јавног пута.
• Минимална ширина колских - саобраћајних приступа и саобраћајнице је 3,0 m (за породичне објекте) тј. 5,0 - 6,0 m (за вишепородичне и пословне објекте) са унутрашњим радијусом кривине од мин. R = 5,0 m (изузетно мање за породичне објекте и где то просторне могућности налажу) или 7,5 m тамо где је неопходна проходност због противпожарних услова.
• У оквиру комплекса обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе уз обезбеђивање простора за путничка возила 5,0 x 2,5 m. Обезбедити паркинг места (минимално) по систему једно паркинг (гаражно) место на 70 m2 корисне површине пословног простора, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи.
• За сваку парцелу обезбедити пешачки прилаз у ширини од минимално 1,5 m.
• За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних стамбених објеката свих врста обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то по правилу једно паркинг или гаражно место на један стан.
• За паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичних стамбених објеката, свих врста изградње, морају обезбедити на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута и то по правилу једно паркинг или гаражно место на један стан.

• Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се испод објекта у габариту, подземно и изван габарита објекта и надземно на грађевинској парцели.
• За пословне објекте и пословне просторе, сопственик мора обезбедити потребан број паркинг места на сопственој грађевинској парцели у складу са прописима за одређену намену.
• Површина гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању коефицијента изграђености, односно искоришћености грађевинске парцеле.

Водопривредна инфраструктура
Прикључак објеката у комплексу на насељску водоводну мрежу извести преко водомера који се поставља на парцели корисника, на мин. 1,0m иза регулационе линије.
• Одводњу условно чистих атмосферских вода решавати у оквиру парцеле, риголама или нивелацијом према зеленим површинама или уличним каналима.
• Одвођење отпадних фекалних вода решити затвореним канализационим системом у оквиру парцеле, а прикључак на насељску канализациону мрежу извести по условима надлежног комуналног предузећа (када се за то стекну услови).

Електронергетска инфраструктура
У насељеним местима уколико се предвиђају нове радне зоне планирати:

1. Коридоре за средњенапонску и нисконапонску мрежу.Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
2. Напајање јавног осветљења кабловима РРОО-А 4 Х 35mm^2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;
3. Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
4. На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4kV са одговарајућим коридором 20kV и 0,4kV у складу са растом потрошње. Трансформаторске станице планирати у близини нових пословних објеката. Напајање трансформаторских станице извести двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.
5. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформатрске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод , као и коридор за НН мрежу.
6. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70 kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

У осталом делу насељених места:
Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.
Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно - кабловски или ваздушно.
- Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз;
- Напајање јавног осветљења кабловима РРОО-А 4 Х 35mm^2 са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења;
3. На основу планираног раста потрошње планирати изградњу ТС 20/0,4kV са одговарајућим коридором 20kV и 0,4kV . Напајање трансформаторских станице извести ваздушно или, кабловски са најповољнијег места прикључења.
4. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70 kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;
5. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће НН мреже, предвидети коридор за НН мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформатрске станице, са

коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
6. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајућетрансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
7. На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено је грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.
Приликом планирања нових инфраструктурних објеката потребно је придржавати се следећих правила:
Укрштање постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.
Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима.Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања.За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама , а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.
Опти услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:
Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа XHE 49A 3X(1X150mm^2);
Ваздушну средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим проводницима типа AlČ 3X 50mm^2 или проводницима типа AlČ 3 X 95mm^2 на бетонским стубовима;
НН мрежу извести кабловски, каблом типа PPOO A 4 X 150mm^2
Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самоносећим кабловским снопом 3X70+61,5+2X16mm^2;
За трансформаторске станице типа 2x630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5m x 5,5m , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4KV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm.
За трансформаторске станице типа 1x630kVA предвидети простор минималне површине 22m^2, правоугаоног облика минималних димензија 4m x 5,5m , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm.
Начин полагања ових каблова, при укрштању, паралелном вођењу, минимално међусобно растојање, у односу на саобраћајну и водопривредну инфраструктуру и дрвеће/шибље изводити у складу са важећим прописима који ове области регулишу.
У оквиру уличног коридора за сваку парцелу јавног, односно осталог грађевинског земљишта, обезбедити услове за: колски и пешачки прилаз, прикључак на насељску: водоводну и канализационо мрежу, нисконапонску електро мрежу, дистрибутивну гасоводну мрежу, телекомуникациону, КДС мрежу и др, а према условима надлежног предузећа.
Светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже, где је електроенергетска мрежа грађена ваздушно. Где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету. За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја према захтевима зона где се постављају. Удаљеност топловода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова а мин. 0,5m.
Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).
Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
Телекомуникациона и РТВ инфраструктура: Телекомуникациону мрежу градити подземно по правилима грађења подземне телекомуникационе мреже. Прикључење корисника вршиће се подземно (надземно) на јавну мрежу у уличним коридорима.

Каблови се постављају директно у земљу, те ће ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице.
-Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.
-у јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови;
-претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на МСАН централу, реализовано подземним прикључком са минималним капацитетом кабла 1x4 од извода до објекта(зависно од претплатникових потреба);
-минимални број прикључака за физичка лица је два прикључка по домаћинству, за правна лица је два прикључка по локалу;
-Од самостојећег ормарића(који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта;
-каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица;
-у деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима;
-Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;
- На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви Ø 40mm, због оптичких каблова;
Дубина полагања телекомуникационих каблова је најмање 0,8m. Укрштање и паралелно вођење са осталом инфраструктуром извести по правилима грађења датим за подземну мрежу ван насеља.
КДС мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима; КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно, у колико за то постоје услови;
КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;
Уколико нема услова за подземну КДС мрежу, градиће се ваздушно- самоносиви кабел КДС-а поставити на носаче преко изолатора, по условима надлежне Електродистрибуције тј. власника електричне мреже, на стубове нисконапонске мреже.
Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла је мин. 3,5m. На прелазима преко улица иста висина је мин. 5,0m. Ако се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини мин. 0,8m. Мин. растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже је 1,0m.
Приликом укрштања и паралелног вођења ових инсталација са другим инсталација придржавају се важећих техничких прописа.
Смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи може се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника. Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни. Комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV. До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице.

Термо - енергетска инфраструктура
Новопланиране објекте обезбедити топлотном енергијом:

- *прикључењем на топлификациони систем дистрибутера топлотне енергије,*

или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану гасну мрежу и то путем

- *изградње централних гасних котларница, или*
- *гасификације објеката са кућним МРС и уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици са етажним централним грејањем, или пак*
- *изградње развода унутрашње гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама, а за потребе загревања и вентилације просторија према намени као и припреме топле потрошне воде и хране, а у радним/индустријским погонима и за технолошке потребе.*

Омогућити коришћење природног гаса, као основног горива, за потребе загревања простора, припрему топле санитарне воде и хране, као и за технолошке потребе. За постојеће и нове потенцијалне кориснике природног гаса обезбедити довољне количине гаса у планираној гасификационој мрежи.
До реализације изградње гасне мреже и стварања услова за прикључење потрошача на исте као и за случај да на подручјима нису заинтересовани потенцијални корисници за те услуге или се за одређена подручја не планира снабдевање гасом као енергентом или топлотном

енергијом , загревање простора објеката на тим подручјима ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога највише одговарају.
Цевоводе термомашинских инсталација водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, у јавној површини, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. На местима проласка цевовода испод саобраћајница, паркинга, водотока, железнице и сл. водити рачуна о механичким оптерећењима и исте по потреби обезбедити (заштитити) од механичких оптерећења. На местима укрштања и паралелног вођења цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити. Такође обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објеката.
Мора се водити рачуна, да при избору енергента исти не допринесе већем загађењу ваздуха од садашњег уз максимално коришћење алтернативних енергената који су примерени овом подручју.
Примена алтернативних енергената као што су геотермална енергија, енергија сунца и ветра, биомаса, биогас ... треба да омогући смањење потрошње необновљивих извора енергије. Услови прикључења објеката на ове обновљиве енергетске изворе условљени су важећим прописима за електроенергетску, термоенергетску и водоводну инфраструктуру (повезивање на ел. мрежу, повезивање на термоенергетску инфраструктуру, водоводна мрежа, бунари).
Инфраструктура нафтовода, продуктовода, гасовода, техничких гасова омогућиће повезивање специфичних потрошача како на територији града Панчева тако и на територији Републике Србије.

А2 ОБУХВАТ ПЛАНА

- Граница катастарске општине Качарево

Катастарска општина Качарево налази се северном делу општине Панчево и атар граничи се са следећим катастарским општинама: са северозапада катастарском општином Црепаја (општина Ковачица), са североистока катастарском општином Банатско Ново Село, са југоистока граничи се са катастарском општином Панчево, са југозапада катастарском општином Јабука. Качарево је једна од десет катастарских општина града Панчева. Укупна површина града Панчева је 756,29 км² где је планирано да живи 119.813 становника, што даје густину насељености од 158 становник/км² и укупне површине 39,80 км² где је планирано да живи 7135 становника, што даје густину насељености од 179 становник/км² (просек града Панчева је 158 становника/км²).

- Граница планираног грађевинског реона

Опис границе планираног грађевинског подручија иде у правцу кретања казаљке на сату.
Прва тачка описа грађевинског подручија насеља Качарево тачка бр.1, налази се на најсевернијој тачки насеља Качарево, на четворомеђи катастарских парцела бр. 3905/4, 3905/2 , 3809/2 (јарак) и 5713/1.
Од тачке бр.1 граница иде на југ и поклапа се са границом катастарских парцела бр. 5713/1 и 5715 и иде до преломне тачке број 2 у дужини од 510 метара.
У тачки бр.2 граница се ломи под углом од 60° и скреће на североисток тако што сече следеће катастарске парцеле бр.: 3464 (пут), 5715 и 3556 до тачке бр.3. Тачка бр.3 налази се на катастарској парцели бр.3556. Дужина између тачака 2 и 3 износи 642 метра.
У тачки бр.3 граница се ломи под углом од 90° и скреће на југоисток тако што сече катастарске парцеле бр.:3556, 3547 (пут) и 3467 до тачке бр.4. Тачка бр.4 налази се на катастарској парцели бр. 3467. Дужина између тачака 3 и 4 износи 360 метара.
У тачки бр.4 граница се ломи под углом од 90°, скреће на југозапад и сече катастарску парцелу бр. 3467 до тачке бр.5. Тачка бр.5 налази се на граници између катастарских парцела бр. 5502/2 и 3467. Дужина између преломних тачака 4 и 5 износи 345 метара.
У тачки бр.5 границе се ломи под углом од 90°, скреће на југоисток и иде границом између катастарских парцела бр. 5502/2, 5502/1, 3463/285, 5501 (пут), 5830 (пут), 5455/2 са једне стране и катастарске парцеле бр. 3467,3514 (пут), 3437, 3436(пут), 3392, 3391 (пут), 3372, 3361 (пут) и 3348 са друге стране до преломне тачке бр.6. Тачка бр.6 налази се на граници између катастарских парцела бр. 5455/2 и 3348. Дужина између преломних тачака 5 и 6 износи 1562 метра.
У тачки бр.6 граница се ломи под углом од 90°, скреће на североисток у дужини од 53 метра, тако што сече катастарску парцелу бр. 3348 и иде до преломне тачке бр.7. Тачка бр.7 налази се на катастарској парцели бр. 3348.
У тачки бр.7 граница се ломи под углом од 270°, скреће на југоисток тако што сече катастарске парцеле бр. 3348, 3347 (пут), 3343, 3340(пут), 3129 (јарак), 3880 до преломне тачке бр. 8. Дужина између преломних тачака бр. 7 и 8 износи 417 метара.

У тачки br.8 граница се ломи под углом од 90°, скреће на југозапад тако што сече катастарске парцеле бр. 3180, ------ (јарак) и ------ (пут) и 3156/2 до преломне тачке бр.9. Дужина између тачака 8 и 9 износи 375 метара.
У тачки бр.9 граница се ломи под углом од 90°, скреће на северозапад тако што сече катастарску парцелу бр. 3156/2 и даље иде границом између катастарских парцела бр. 3157/1, 3157/2 до преломне тачке бр.10. Тачка бр.10 налази се на тромеђи катастарских парцела бр. 3157/1, 3157/2 и 5446/2. Дужина између тачака 9 и 10 износи 51 метар.
У тачки бр.10 граница се ломи под углом од 270°, скреће на југозапад тако што иде границом катастарских парцела бр. 5546/2, 5546/1, 5412, 5411, 5404, 5402(пут), 5401 и (пут) до тачке бр.11. Дужина између тачака 10 и 11 износи 1761 метар.
У тачки бр.11 граница се ломи под углом од 270°, скреће на северозапад тако што сече катастарске парцеле бр: 2806, 2804, 2803, 2803, 2801, 2790/14-24, 2783/1,2, 2782/1,2, 2781, 2780, 2779/1-3, 2778/1,2, 2777, 2776, 2775/2, 2022, 2774, 2013, 2012, 2011, 2010, 2009, 2007, 1998, 1995, 1994/16-40, 1994/2,3,6,7,10,11,13,15, 1992, 1991, 1988, 1987, 1984, 1983, 1980, 1976, 1975, 1971,1-3, 1969, 1968, 1965, 1964, 1961, 1960, 1959, 1956, 1957, 1954, 1951 до тачке бр.12.
Дужина између тачака 11 и 12 износи 1955 метара.
У тачки бр.12 граница се ломи под углом од 90°и скреће на североисток тако што сече катастарске парцеле бр. 1949/29, 1899 (пут) и 1549 до тачке бр.13. Тачка бр. 13 се налази на источној међној линији катастарске парцеле бр. 1547 (пут)
У тачки бр.13 граница скреће на северозапад тако што прати источну међну линију катастарске парцеле бр. 1547 (пут) и сече катастарску парцелу бр. 1573 (пут) до преломне тачке бр.14. Тачка бр. 14 се налази на северној међној линији катастарске парцеле бр. 1573 (пут).
У тачки бр.14 граница скреће на североисток и иде северозападном страном катастарских парцела бр. 1573 (пут), 1753 (пруга Панчево- Зрењанин), северозападном страном пута катастарске парцеле бр. 1709 до тачке бр.15. Тачка бр. 15 се налази на тромеђи катастарских парцела бр. 1709 (пут), 1710 и 1646 (пут)
У тачки бр.15 граница скреће на северозапад тако што прати источну међну линију катастарске парцеле бр. 1646 (пут) до преломне тачке бр.16. Преломна тачка бр. 16 представља тромеђу катастарских парцела бр. 1882 (пут, 1839/1 и 1646 (пут)
У тачки бр.16 граница скреће на севеоисток тако што пресеца катастарску парцелу бр. 1646 (пут), иде северозападном страном пута катастарска парцела бр.1630 (пут), југоисточним међним линијама катастарских парцела бр. 1633, 1632 и 1631, сече катастарску парцелу бр. 5712/20, и југоисточном међном линијом катастарске парцеле бр. 5713/6 до преломне тачке бр.17. Тачка бр. 17 се налази у пресеку југоисточне међне линије катастарске парцеле бр.5713/6 и продужене југоисточне међне линије катастарске парцеле бр. 5713/2.
У тачки бр.17 граница скреће на североисток до ганичне тачке бр.1 која је дата на почетку описа грађевинског подручија насеља Качарево.
Површина грађевинског земљишта у граници планираног грађевинског подручија насеља Качарево дефинисана је граничним тачкама од 1 до 17 и износи 507ха.
Применом урбанистичких норматива заснованих на истраживачким сазнањима и специфичностима Качарева, а у циљу заштите пољопривредног земљишта и животне средине а уз поштовање створених вредности, определили су намену простора и дефинисали границу грађевинског земљишта.
Граница грађевинског земљишта је у функцији планираног броја становника, плана намене површина и објеката и заштити пољопривредног земљишта и заштити животне средине до 2020 год.
Постојећа површина грађевинског подручија Качарево је 507 ха.
Планирана граница грађевинског подручија насељеног места Качарево је 507 ха.Наиме, планирана површина грађевинског подручија насељеног места Качарево износи 507 ха и планирани број становника је 7135, тако да планирана урбана потрошња земљишта по становнику износи 0,07 ха/становнику.
НАПОМЕНА:
Из наведених чињеница произлази да треба радити премер грађевинског подручија Качарево, а уређење земљишне територије путем интегралне комасације у складу са државном премеру и катастру (Сл. гласник РС бр. 72/2009 и 18/2010) и Закона о пољопривредном земљишту (Сл. гласник РС бр. 62/2006, 65/2008 и 41/2009).

А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Опис предметног простора

Простор који је предмет плана обухвата насеље сеоског карактера које у већој мери представља већ формиране урбанистичке целине, док је мањи део под вегетацијом и неизграђеним површинамама.

Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница претходног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализе ситуације на терену и захтева представника Месне заједнице. План наставља континуитет претходног планског решења уз усклађивање са актуелним потребама становника Качарева, тенденцијама и новим законским правилима.

Основна намена дефинисана Просторним планом општине Града Панчева је задржана, као и одређене урбанистичке целине које су до сада, на основу претходног плана, у одређеној мери изграђене и завршене. Планским решењем се започети процес наставља тако да се даље формирају урбане и просторне целине.

Урбану матрицу највећим делом чине компактни и разуђени блокови насељског језгра и отворени блокови по ободу насеља.

Грађевинско подручје са претежном наменом површина

На предметном простору у оквиру граница Плана налазе се претежно површине стамбене намене, централне функције, привредна зона са комплексима мале привреде, комплекси пољопривредене производње, комуналне површине, површине специјалне намене, спортско рекреативни садржаји, туристичко рекреативна зона, заштитно зеленило и саобраћајне површине.

Објекти и површине за јавне потребе

Од централних функција из области управе, у насељу постоје просторије Месне заједнице и Месне канцеларије. Обе ове функције смештене су у центру насеља.

У централној зони насеља, на сопственим парцелама лоцирани су, као наменски, објекти здравствене установе, основне школе, објекат предшколске установе и спортска хала.

У југоисточном делу насеља налази се туристички комплекс језера.

У централне функције спадају и сви пратећи садржаји становања лоцирани у центру, односно садржаји из области друштвених делатности као што су школство, здравсво, спорт, пошта и саобраћајне функције.

Саобраћајна инфраструктура

Насељено место Качарево се налази на 11-ом километру североисточно од града Панчева. Општинским (локалним) путем број 6, Качарево је повезано са деоницом државног пута IIA реда бр.130, преко којег се у правцу југозапада остварује веза са насељеним местом Скробара и градом Панчевом. Катастарска општина Качарево непосредно се граничи са катастарским општинама: Банатско Ново Село са северо-источне стране, Јабука са југо-западне стране и Панчево са јужне стране.

У оквиру насеља егзистирају друмски и железнички саобраћај који опслужују насеље и омогућују му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.

Са аспекта саобраћаја, за насељено место Качарево, може се констатовати да има повољну и разгранату саобраћајну мрежу чија дужина износи око 28 км а просечна регулациона ширина је око 30м. Улична мрежа је изграђена, са савременим коловозним застором - асфалтом.

Постојеће регулационе ширине саобраћајница су веома повољне и омогућавају да се у склопу истих могу планирати потребни садржаји и издиференцирани саобраћајни капацитети.

Највећи део уличне мреже у насељу су са савременим-асфалтни застором али недовољне ширине (мање од 5м), што је значајан недостатак за организацију квалитетнијег, непосреднијег и рационалнијег саобраћаја насеља. У наредном периоду пожељно је и потребно да све улице буду са коловозима ширине од мин 5м.

Мрежа уличних тротоара је недовољно изграђена. Постојећи тротоари су просечне ширине од 1,5м и изграђени су од ливеног бетона и асфалта. У појединим улицама и на поједим деоницама улица недостатак је што тротоари нису изграђени у континуитету.

У насељеном месту Качарево нема изграђених бициклистичких стаза па се бициклисти крећу углавном коловозом и представљају опасност у саобраћају.

Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и уз постојеће атарске тј. планиране локалне путеве треба обезбедити бициклистичким стазама.

Потребно је планирати изградњу општинског пута Качарево – Јабука, као и измештање трасе железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница и изградњу нове железничке станице. У претходном периоду је изграђена деоница општинског пута Качарево – Државни пут IБ реда број 10 (Панчево – Вршац) са коловозним застором, те је могућа изградња и осталих саобраћајних површина (тротоара, бициклистичких).

Стационарни саобраћај на нивоу насеља само је делимично решен у централној зони. Постојећа паркинг места код основне школе, зелене пијаце, ПТТ-а и парка су недовољна тако да се паркирање обавља на коловозима, слободним зеленим површинама, тротоарима и сл. Последице нерешених потреба стационарног саобраћаја у насељу одражавају се на отежано одвијање динамичког саобраћаја, смањење безбедности саобраћаја, уништавање зелених површина.
Како су у насељу повољни теренски (конфигурација терена) и геоморфолошки услови планирати изградњу коловоза у ширини за несметано одвијање двосмерног саобраћаја, остварити континуитет пешачких стаза и планирати мрежу бициклистичких стаза. Такође, предвидети и паркинг површине и паркинг места у уличним профилима, првенствено у главним насељским и сабирним саобраћајницама, али и у стамбеним улицама, ако то дозвољавају просторне могућности. Планиране и могуће саобраћајне површине као и распоред постављања инсталација дати су на графичком прилогу Попречни профили.

Електроенергетска инфраструктура

У обухвату предметног ПГР-а нема објеката који су у власништву „Електромрежа Србије " А.Д.
Подручје обухваћено планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 кV / кV„ Качарево". Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кV / кV.

Средњенапонска мрежа 20 KV у насељу Качарево је делом ваздушна а делом каблирана.

Нисконапонска мрежа у насељу Качарево урађена је углавном као ваздушна мрежа на бетонским или дрвеним стубовима, док је каблирана у центру насеља и у новим стамбеним насељима и радним зонама.
Изграђеност преносне и дистрибутивне мреже је задовољавајућа, у погледу покривености простора, али не и у погледу капацитета и техничких карактеристика водова и дистрибутивних трафостаница.

Електронска комуникациона инфраструктура

У обухвату Плана налазе се постојећи подземни и ваздушни оптички каблови, као и постојећи дистрибутивни и разводни тк каблови и ваздушни разводни водови. У оквиру граница предметног подручја има једна активна базна станица и један РР линк.

Водопривредна инфраструктура

Водовод

Насељено место Качарево је прикључено на систем за снабдевање водом града Панчева. Повезивање је остварено изградњом магистралног водовода Панчево - Качарево пречника OD 250 којим се преко ЦС Караула вода потискује ка насељеном месту.
Након повезивања Качарева, створили су се услови за повезивање на водоводни систем града Панчева и насељеног места Банатско Ново Село.
ЈКП „Водовод и канализација" Панчево поседује пројектну документацију за изградњу магистралног водовода Качарево – Банатско Ново Село пречника OD 315. По важећој грађевинској дозволи отпочела је изградња водовода OD 315 Качарево - Банатско Ново Село са црпном станицом и резервоаром. Црпна станица и резервоар су у плану да се изграде на месту постојећег изворишта у насељеном месту Качареву. Место повезивања планираног магистралног водовода Качарево – Банатско Ново Село OD 315 на локалну водоводну мрежу у Банатском Новом Селу је у улици Маршала Тита.
Сама дистрибутивна мрежа у насељу је грађена и дограђивана у последњих 40 година при чему су коришћени разни цевни материјали па се услед дотрајалости јављају велики губици у мрежи (до 25%). Дистрибутивна мрежа је урађена делимично као прстенаста мрежа са пречницима од Ø80 до Ø200. Мрежа је изграђена у свим улицама у насељу.
Насеље Качарево у општини Панчево се некада снабдевало санитарном водом из сопственог насељског водовода. Формирање изворишта почето је 1972. године бушењем три бунара на међусобном растојању од 150м. Изворište се проширивало још у два три наврата и данас постоји око десетак бунара. Бунари су лоцирани у самом насељу на малом простору. Подаци о потрошњи воде у селима су били непоуздани. Процене су се заснивале на капацитетима бунарских пумпи у раду. Вода се лети највише користи за наводњавање башти када потрошња достигне 50-60л/сек. Специфична издашност бунара која је последњи пут мерена пре искључења бунара са мреже је била 3,46л/сек/м1. Статички ниво подземне воде се кретао на дубинама између 3,30м – 7м испод површине терена. У оптималним условима експлоатације са 20 лит/сек обарање нивоа се креће у опсегу од 3 до 4 метра. Динамички ниво подземне воде је на око 10 метара од површине терена. Изворište је имало довољну дебљину површинског, глиновитог покривача тако да се сматрало

безбедним од површинског загађења. Услови прихрањивања су били углавном слични за подручја северних села панчевачке општине. Прихрањивање се вршило углавном из већих водених токова (Тамиш и Дунав). Воде од атмосферских падавина су доминантне у деловима терена где пескови избијају на површину. Генерално се може рећи да је локално извориште имало добре услове прихрањивања у континуитету током године. У тадашњим условима извориште је имало капацитет од 70л/сек. Притисак на хидрофорском постројењу је варирао од 2 до 5 бара.
Подземна вода је умерено тврда. Карактерише је низак органски садржај и природно повишен садржај амонијум јона, гвожђа и мангана. У зони бунара је постојала хидрофорска станица са хлоринатором. Хлорисање воде је било дисконтинуално, јер није постојао уређај за континуалан рад.
Од када је насеље Качарево прикључено преко магистралног водовода на градски водовод Панчева, постојеће извориште са бунарима је скинуто то јест искључено са дистрибутивне мреже. Забрањено је мешање бунарске воде са Качаревачког изворишта са водом из градског водовода. Сада се ово извориште користи за потребе заливање јавних површина у насељу и пуњење локалног језера.

Фекална канализација

За фекалну и атмосферску канализацију у Качареву, није надлежно ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.
У насељу Качарево се гради мрежа насељске фекалне канализације. Тренутно су у изградњи главни колектор, примарна и секундарна канализациона мрежа. Пошто се са изградњом иде фазно и да канализациона мрежа још увек није завршена, проблем отпадних употребљених вода се у Качареву још увек решава септичким јамама и упојним бунарима лоцираним на сопственим парцелама домаћинстава које у периоду дуготрајних киша преливају и загађују животну средину. Индустријске отпадне воде не постоје.
Месна заједница је тренутно у поступку израде пројектне документације за изградњу постројења за пречишћавање отпадних вода у Качареву.
Конфигурација терена у Качареву омогућава изградњу гравитационе канализације са постројењем за пречишћавање отпадних вода, а улични профили су такви да је могуће комбиновати једнострано и двострано вођење. Каналска мрежа на ободу насеља (Качаревачки -1) има довољан капацитет тако да може прихватити испуштање отпадних вода са постројења.

Атмосферска канализација

Цеваста атмосферска канализација у насељу Качарево је изграђена само у једном мањем делу централне зоне док се прихватање и евакуација атмосферских вода у целом насељу одвија помоћу отворене каналске мреже изграђене дуж саобраћајница. Отворени канали из насеља се даље прихватају каналима мелиоративног система по ободу насеља Качаревачки-1 (са црпном станицом и уставом) и одводе до реке Тамиш као крајњег реципијента.
Каналска мрежа је довољног капацитета али захтева делимичну санацију и редовно одржавање због чега су њени ефекти умањени.
Постојећа атмосферска каналска мрежа у насељу омогућава изградњу цевне канализације које ће се комбиновати. Конфигурација терена у Качареву омогућава изградњу гравитационе канализације са препумпним (лифт станицама), а улични профили су такви да је могуће комбиновати једнострано и двострано вођење. Каналска мрежа на ободу насеља (Качаревачки -1) има довољан капацитет тако да може прихватити испуштање кишних вода на више тачака.

Термоенергетска инфраструктура

Дистрибутивна гасна мрежа
У предметном подручју налазе се гасоводни системи у власништву **ЈП „Србијагас"** и **ЈП „Транспортгас Србија"**, који су транспортер и дистрибутер гаса.
Према условима ЈП „Србијагас" бр. 06-01/2454 од 01.09.2025. године, на подручју планираних радова налазе се следеће инсталације:

- **Дистрибутивни гасовод од ГМРС ФЛОТ до МРС Качарево**, од челичних цеви, максималног оперативног притиска 16 bar, положен у регулацији улица у насељу Качарево;
- **Дистрибутивна гасна мрежа насеља Качарево**, од челичних и полиетиленских цеви, максималног оперативног притиска 4 bar, положена у регулацији улица у насељу Качарево;
- **МРС Качарево**, на катастарској парцели број 1454, к.о. Качарево.

Према условима **ЈП „Транспортгас Србија" Д.О.О.** бр. 02-06-5/255-2 од 02.09.2025. године, у оквиру предметног подручја налази се **гасовод високог притиска венец од 16 bara RG-04-07 DN 500 Pmax 50 bar**, који је удаљен на прописно безбедно растојање од предметне зоне Плана и у надлежности је ЈП „Србијагас" Нови Сад, којим управља ЈП „Транспортгас Србија".

Званични и ажурни подаци о висинском и ситуационом положају гасоводних инсталација налазе се у надлежном катастру. Уколико ти подаци нису доступни, неопходно је извршити теренску проверу положаја гасовода и унети их у катастарско-топографски план.

Топловодна мрежа

У предметном подручју, у регулацији улица нема изграђене топловодне мреже.

Животна средина

У Качареву није организовано систематско праћење квалитета животне средине, осим мониторинга земљишта, тако да је ограничен број информација о стању животне средине.
Велика предност овог насељеног места што је довољно удаљено од свих великих и значајних извора загађујућих материја и хазардних, севесо постројења у Панчеву
Загађеност ваздуха може потицати од великог броја индивидуалних ложишта која сагоревају чврста горива (угаљ, у првом реду) током хладнијег дела године. Извор загађивања може бити и локални саобраћај све већег броја моторних возила који, свакако, доприноси и вишем нивоу буке.
Завод за јавно здравље Панчево је на основу норматива Уредбе о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 50/2021) и Правилника о параметрима еколошког и хемијског статуса површинских вода и параметрима хемијског и квантитативног статуса подземних вода (Службени гласник РС, број 74/2021) кроз шест кампања узорковао и проучавао воду у тзв. језеру у Качареву за време сезоне купања 2023. године. Квалитет воде је у микробиолошком погледу био прихватљив за купање и рекреацију у свим узорцима. Међутим, поједини физичко-хемијски параметри су премашивали ГВ у поређењу са критеријумима за I, II и III класу из горе поменуте Уредбе и представљали су ризик по здравље купача. Не треба сметнути са ума да је ово мало вештачко језеро, сада купалиште, изграђено на простору старог сточног гробља.
Интензивна агротехничка обрада њива, са коришћењем тешке механизације и разних хемијских средстава, утиче на нарушавање квалитета земљишта и подземних и површинских вода у каналима. Додатни притисак на квалитет каналске воде је испуштање необрађене употребљене санитарне воде из фекалне канализације једног дела Качарева.
Град Панчево већ више година систематски прати, посредством разних стручних предузећа и установа, квалитет земљишта на читавој територији Панчева. Тај посао је 2023. године обављао Институт заштите на раду а. д. Нови Сад из Новог Сада и о томе објавио Извештаје о спровођењу анализе земљишта систематског праћења квалитета земљишта на територији града Панчева број 02-489- III/1 од 24. III 2023. и 02-631-XI/2 од 30. XI 2023. Испитивање земљишта је урађено кроз две кампање на 30 места, од којих су два близу Качарева, а једно на његовом ободу. Анализирани узорци су узети на пољопривредном земљишту, у првој кампањи, а у другој и на подручју несанираних комуналних депонија сметлишта.. Праћењем вредности параметара (пре свега тешких метала) у површинском слоју земљишта (h=20–30 cm) утврђено је на једном месту да су оне изнад норматива из Уредбе о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС, број 30/2018 и 64/2019). Проучавање квалитета земљишта у првој кампањи у 2023. години у близини предметног подручја дало је следеће резултате (табела 1).
Табела 1 Приказ одступања параметара на појединим местима која су у обухвату Плана или око њега 2023. године

Број	Локација	Дубина узорковања	Параметар који одступа*
1	ПА-17 Качарево, пољопривредно земљиште	До 30 cm	Cu, Ni
2	ПА-18 Качарево, пољопривредно земљиште	До 30 cm	/

*Приказани параметри су прекорачили ГВ из Уредбе о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС, број 30/2018 и 64/2019)

У другој кампањи узорци земље су узети само са једног места које спада у пољопривредно земљишта, односно са локалне несаниране депоније сметлишта, Табела 2.

Табела 2 Приказ одступања параметара на појединим местима која су у обухвату Плана или око њега 2023. године

Број	Локација	Дубина узорковања	Параметар који одступа*
1	ПА-17 Качарево, пољопривредно земљиште	До 30 cm	/
2	Несанирана депонија Качарево (катастарска парцела 5712/20)	До 30 cm	Zn

*Приказани параметри су прекорачили ГВ из Уредбе о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС, број 30/2018 и 64/2019)

На концу Извештаја представници Института заштите на раду а. д. Нови Сад закључују да су на територији Панчева у земљишту откривени повећани садржаји тешких метала, пестицида и угљоводоника C_{10}-C_{40}. Они додају да су измерене вредности метала пестицида и угљоводиница C_{10}-C_{40} биле изнад граничних коригованих вредности али не и ремедијационих коригованих вредности прописаних у Уредби о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту.

Резултати у Табели 1 показују да пољопривредне површине око Качарева нису изузетак кад је у питању повећано присуство појединих тешких метала, чије концентрације надмашују ГВ, али не и ремедијационе вредности дефинисане Уредбом. Слично се може оценити и резултат анализе тла на несаниранoј депонији сметлишту у Табели 2. Стручњаци новосадског Института објашњавају да се повећано присуство тешких метала у земљишту може довесту у везу са наменама земљишта са снажним дугорочним атропогеним утицајем из окружења. Поред тога, они износе и додатно објашњење: до прекорачења норматива долази и због састава и текстуре тла (у коме преовлађују пескови, уз мали садржај органске материје и глине) која условљавају прорачуне норматива (ГВ и РВ) са ниским, „захтевним“ вредностима које је „лако“ прекорачити.

Б. ПЛАНСКИ ДЕО

Б.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

Б.1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана претходним планом. Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, задржавају. Поједини делови насеља у обухвату овог плана су већ формиране као стамбене, пословне, привредне или зелене површине. тако да је то дефинисало основну поделу простора на целине/зоне. У централном делу насеља преклапају се централна и друге компатибилне зоне и намене.

Објекти и простори културно-историјског наслеђа имају посебан значај и њихов развој ће се одвијати на основу услова надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Јавне површне (тргови, паркови, блоковске површине и сл.) имају посебну социјално-културолошку вредност у сваком урбаном простору. Концепцијом уређења задржане су све постојеће јавне површине, а циљ плана је да се архитектонско-грађевински уобличе примерено свом значају, били приступачни свим категоријама становништва, унапредио осећај припадности простору и идентификација насеља.

Грађевински реон се смањује у северозападном, јужном и западном делу насеља у делу претходно планираног заштитног зеленила, а у делу који није приведен намени. Остале постојеће и претходно планиране зелене површине се задржавају, са циљем да се у наредном периоду унапреде и приведу намени, како би се побољшала микроклиматска ситуација у појединим целинама, али и укупно у насељу.

Израдом овог плана обухваћени простор се целовито сагледава и обрађује, дефинише се развој његових подцелина кроз сопствене специфичности, али и у међусобном утицају/корелацији са осталим подцелинама/просторним целинама и насељем као целином.
Израдом овог плана утврђују се намена земљишта, правила уређења и грађења, правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и осталу инфраструктуру.
Концепцијом уређења већ формиране целине/намене планом се задржавају.

Б.1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама

У оквиру грађевинског реона Качарева планирано је да се простор организује у једанаест (11) зона. Подела на зоне је извршена на основу положаја тих простора у односу на центар насеља као и на основу претежних планираних намена и урбанистичких параметара.

У оквиру грађевинског реона Качарева планиране су следеће зоне:
1. Централна зона;
2. Стамбена зона 1;
3. Стамбена зона 2;
4. Пословна зона;
5. Привредна зона;
6. Пољопривредно радна зона;
7. Туристичко-рекреативна зона;
8. Комунална зона;
9. Спортско-рекреативна зона;
10. Зона заштитног зеленила;
11. Зона специјалне намене.

Простор обухваћен планом чине гарђевински блокови формирани протеклих деценија, са више или мање хетерогеном структуром и наменом, просторним одликама, затеченим нивоом урбаног уређења и изградње. На основу ових карактеристика и траса главних сеоских саобраћајница простор је подељен на 11 урбанистичких целина-зона.
Целине-зоне су именоване према претежним наменама у блоковима.
Ова подела је условна и дозвољава унутар сваке целине компатибилне намене. Циљ даљег развоја простора је успостављање равнотеже у развоју насеља и квалитету живота, хармоничног односа унутар сваке целине и свих целина међусобно, као и насеља са градом.
Добро функционисање свих планираних садржаја омогућиће се реализацијом планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже.

Планом се предвиђа да **<u>централна зона</u>** насеља остане у просторним границама које су дефинисане важећим планским документом.
Посебну просторну подцелину у овој зони представља насељски трг са парком, као јединствена функционална и амбијентална целина централне зоне.
У оквиру зоне центра планирано је да и даље буду лоциране пре свега најважније насељске функције из области локалне управе и других, пре свега друштвених области. Такође, у овом простору планирано је да се и даље фаворизују и намене из области пратећих функција становања (школа, дечија установа, здравствена заштита, спорт и рекреација, трговина, угоститељство итд.). Становање по својој заступљености у оквиру **зоне са комаптибилним наменама** је планирано је да и даље буде претежна намена зоне.
Зона обухвата блокове 01 и делове блокова 02,03,04,05,06,13,14,26,27,58 и 59.
<u>Стамбена зона 1</u> осим становања као најзастуопљеније функције, у оквиру ове зоне планирају се и друге намене из области пратећих садржаја становања као и мање производне намене на нивоу породичне делатности која се одвија на сопственој парцели (мала привреда).
Ова стамбена зона је део насеља чије су границе од руба централне зоне до улица 4. октобра, Македонске, Босанске и Првомајске. Осим становања као најзастуопљеније функције, у оквиру ове зоне планирају се и друге намене из области пратећих садржаја становања као и мање производне намене на нивоу породичне делатности која се одвија на сопственој парцели (мала привреда). Зона обухвата блокове бр.: 07,08,11,12 и делове блокова бр.02,03,04,05,06,13 и 14.
<u>Стамбена зона 2</u> је насељски простор од спољне границе стамбене зоне 1 до рубних делова насеља како је то приказано на графичком прилогу. У овој стамбеној зони планирано да се такође граде нестамбени садржаји из области пратећих садржаја становања као и пословни простори на нивоу породичне парцеле (мала привреда). Зона обухвата блокове бр: 09, 10, 15, 16, 17, 18, 19, 22, 23, 24, 25, 28, 31, 32, 37, 38, 39, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 53, 54, 56, 57, 60, 61, 72 и делове блока бр. 26, 27,30, 34, 35, 36, 58, 59 и 70.
<u>Пословна зона</u> се налази ободно у односу на стамбене зоне и подразумева претежно пословне намене са комаптибилним наменама.
Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на велико и мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, јавних делатности ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег или већег обима, тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне и сл.), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, штампарије, издавачке куће и сл.
Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, отворени тржни центри, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко- технолошка и телекомуникациона индустрија.
Зона обухвата облокове бр:62,63,64,73,76, и део блока 55 и 33.
Подзону ове зоне представља пословно еколошка зона у блоковима 50, 51б и 55 у оквиру које је могуће градити пословне, адмистратативне, услужне и др. објекте. Није дозвољена изградња складишних, магацинских објекта, производних објеката, економских, објеката привредне делатности и др. објеката који нису у складу са очувањем животне средине и планираним еколошким садржајима у непосредном окружењу коју чине „стаза здравља" дуж јужне границе насеља (од улаза у насеље до туристичко рекретаивне зоне језера и изворишта у центру насеља), зоном спорта и рекретације и зоном водоизворишта.
<u>Привредна зона</u> планирана је у западном делу насеља где се предвиђа могућност изградње привредних објеката и постројења. Намена у овој зони је радно-пословно-производна. Зона се дефинише као простор где је могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Не дозвољава се изградња погона који загађују животну средину. Становање на овом простору се не планира. Зона обухвата облокове бр: 67,68,69,71,74,75,77 и део блока 79.
У јужном делу насеља планиране је **<u>Туристичко-рекреативне</u>** **<u>зона</u>** насеља.
У оквиру постојећег комплекса језера за рекреативно купање предвиђено је уређење терена и изградња неопходних пратећих, пре свега угоститељских објеката. За потребе рекреације становника насеља планирана је изградња спортских терена, дечијих игралишта као и други пратећи садржаји у оквиру основне функције овог комплекса.
Зона обухвата блок бр: 40.

Пољопривредно радна зона

У оквиру пољопривредне радне зоне постој две целине:

1. Комплекс основне пољопривредне производње,
2. Комплекс контролисане пољопривредне производње.

Комплекс основне пољопривредне производње подразумева изградњу и уређење простора за потребе ратарске и сточарске производње.

Комплекс контролисане пољопривредне производње планиран је за исту намену али са развијањем програма који омогућавају техничко-технолошку контролу производње.

Оба ова комплекса планирано је да буду одвојена од насеља појасом заштитног зеленила минималне ширине 25м. На простору пољопривредно радне зоне није дозвољена изградња стамбених објеката. Зона обухвата блок бр:33.

Комунална зона у насељу је планирана у две веће просторне целине које су просторно раздвојене - једна је у северном, а друга у јужном делу насеља.

У северној зони је планиран комплекс насељског гробља са резервним простором за проширење.

У овој зони су такође планирани и простори за насељску привремену депонију као и за случај потребе и друге комуналне површине.

Јужни де комплекса комуналне зоне планиран је за потребе постројења насељског водовода.

Дисперзно по насељу планиране су мање површине за смештај постојећих и евентуално нових комуналних служби као и за постројења насељске инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице, итд.). На простору комуналне зоне није дозвољена изградња стамбених објеката. Зона обухвата обухвата део блока бр. 30 и блок бр.51.

Спортско-рекреативна зона као већа јединствена функционална целина планирана је у оквиру постојећег спортског комплекса у јужном делу насеља где се овим Планом предвиђа могућност уређења целокупног комплекса што подразумева квалитетно опремање и изградњу неопходних пратећих објеката спорта и инсталација инфраструктуре. На овом простору није планирана изградња затворених спортских објеката обзиром да спортска хала у центру задовољава потребе становника насеља.

У оквиру спортско-рекреативне зоне као посебне мање просторне целине дисперзно распоређене по насељу је и групација од три парковски уређених површина која се граничи са јужном страном пољопривредног радног комплекса и једна спортско-рекреативна површина која се граничи са зоном гробља.

У зони спортско-рекреативних садржаја планирано је изградња нових и могућа је изградња пратећих садржаја (свлачионица, санитарних чворова, клубских просторија и сл., угоститељских објеката и објеката са комплементарним делатностима спорту), а све у складу са потребама спортских активности. Сви објекти морају бити одговарајуће комунално опремљени.

Зона обухвата обухвата део блока бр. 30, 34,35 и 36.

Зона заштитног зеленила

Заштитни зелени појас планиран је око већег дела границе грађевинског реона насеља са искључивом наменом заштите насеља од негативних утицаја ветра са подручја атарског окружења. У овом појасу није предвиђена могућност градње објеката осим саобраћајних продора и продора за инфраструктурне инсталације. Зеленило је формирано и уз јавне путеве у виду линијског зеленила. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.

Избор врста за формирање зелених површина је одређен биљно-географским, фитоценолошким, станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Зона обухвата део блока бр. 30 и линијски дефинисану зону уз североисточну и југоисточну границу грађевинског реона.

Б.1.1.3. Биланс површина

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

Т1-Табела биланса површина

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	**Јавна намена**	**182 20 62**	**36.91%**
1	Саобраћајнице	99 44 25	20.15%
2	Образовање	1 39 17	0.28%
3	Комуналне зоне и објекти	33 44 57	6.78%
4	Спорт и рекреација	19 60 08	3.97%
5	Јавне функције	0 18 51	0.04%
6	Култура	0 05 34	0.01%
7	Заштитно зеленило	25 21 34	5.11%
8	Јавно парковско зеленило	2 53 16	0.51%
9	Здравство	0 34 20	0.07%
II	**Остала намена**	**311 39 83**	**63.09%**
	Укупна површина грађевинског земљишта	***493 60 45***	***100.00%***

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б 1.2.1. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела наведених у табели образовати делове грађевинских парцела од којих ће се по решеним имовинско-правним односима образовати грађевинске парцеле на грађевинском земљишту јавне намене, и то следећи бројеви из К.О. Качарево:
Од 1 до 93 саобраћајнице.
Од ЈФ.1 до ЈФ.2 – јавне функције и службе
Од СР.1 до СР.6 – спорт и рекреација
Од ЗЗ.1 до ЗЗ.6 – зона заштотног зеленила
Од КЗ.1 до КЗ.5 – комуналне зоне и објекти
О.1 – образовање
К.1 – култура
З.1 - здравство
Од ЈЗ.1 доЈЗ.2 – јавне парковске 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. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011).

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м²
1	Железничка пруга	2007, 2008, 1443/2, 1351, 1349, 1341, 1340, 1455, 1466/1, 1465, 1466/2. 1546	4 12 51
3	Планирана улица	3564/2	0 53 51
4	улица Виноградарска	1509/19, 1509/23, 1509/21, 1508, 1509/15, 1509/5, 1509/3, 1509/14, 1509/13, 5901, 1509/6, 1509/7, 1510	0 23 05
5	улица ЈНА	1545	0 75 50
6	улица ЈНА	1547, 838, 5661	4 57 80
7	улица Првомајска	5191	0 27 02
8	улица Првомајска	783	3 94 76
9	улица Првомајска	5650	0 32 10
10	улица Србијанска	730	0 23 33
11	улица Војвођанска	760	1 29 33
12	улица Војвођанска	108	0 23 14
13	улица Маршала Тита	1454, 1995, 1998, 1997, 1453/1, 1994/35	1 52 02
14	улица Маршала Тита	1456, 968, 675	1 78 31
15	улица Маршала Тита	566	0 56 95
16	улица Маршала Тита	293	1 14 15
17	Планирана улица	45	0 37 96
18	улица Ратка Павловића	652	2 52 57
19	улица Македонска	5319	0 23 02
20	улица Македонска	1305	2 57 21
21	улица Македонска	1303	0 31 72
22	улица Фискултурна	5395, 1276	3 90 04
23	улица Фискултурна	5456, 5452, 5831, 5830	1 44 48
24	улица Гоце Делчева	5400/24	0 26 53
25	Планирана улица	5894, 5455/10	0 68 36
26	Улица Омладинска	967	1 93 07
27	улица 4. Октобра	844	0 58 26
28	улица 4. Октобра	729	1 87 03
29	улица Србијанска	627	2 58 34
30	улица Народног фронта	188	0 59 22
31	улица Народног фронта	761	0 56 88
32	улица Народног фронта	512	2 44 60
33	улица Херцеговачка	46	2 55 35
34	улица Босанска	220	0 57 35
35	улица Босанска	159	0 57 48
36	улица Босанска	107	1 30 65
37	улица Косовска	5408, 336, 5607, 5502/1	5 28 79
38	улица Пролетерска	5651	3 17 70
39	улица Радничка	5235	1 25 61
40	улица Омладинска	1306	1 39 05

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина ха а м²
41	улица Омладинска	5340	0 26 90
42	улица Омладинска	5400/23	0 50 84
43	улица 4.Октобра	729	1 18 97
44	улица 4.Октобра	1067	0 56 42
45	улица 4.Октобра	5384	0 34 94
46	улица Народног фронта	1130	0 57 68
47	улица Народног фронта	1275	0 35 42
48	улица Босанска	1304	1 02 63
49	улица Пролетерска	5452	0 86 61
50	улица Косте Рацина	5761	0 68 05
51	улица Вељка Влаховића	5806/2	0 68 89
52	улица Косовска	5662	0 20 06
53	улица Народног фронта	1646	1 98 87
54	улица Пролетерска	5712/20	0 72 62
55	улица Пролетерска	5714	1 61 33
56	Планирана улица	1485	0 38 05
57	улица Пролетерска	5606	0 28 60
58	Планирана улица	5501, 5500	0 77 92
59	Планирана улица	1954, 1956, 1957, 1959, 1960, 1961, 1964, 1965, 1968, 1969, 1971/1,2,3, 1975, 1976, 1980, 1983, 1984, 1987, 1988, 1991, 1992, 1593, 1994,2,3,6,7,10,11,13,1994/15-1994/34	2 12 43
60	Планирана улица	1997, 1998	0 41 43
61	Планирана улица	2020, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2022, 2774, 1426, 2805,	1 27 68
62	улица Македонска	5499	0 21 72
63	улица Виноградарска	1352, 1410/3, 1410/2, 1410/6, 1410/7, 1410/5, 1409/1,2,3,4, 1360/1,3,6,7,29,10,11,12,38,39,42,43,55,56,47,49,50,52,53, 61,64, 1353/1,	0 68 56
64	улица Бориса Кидрича	1331/9,10,11, 1342, 1346/9,10,11, 1347/20,1347/21,22,23,24, 1348/58,59,60,61,62,63,64,65,66,67,68,69,70,71,72,73,74,76,77,78,79,80,81,82, 1353/2, 1360/5,6,52,57,8,31,13,54,12,14	0 67 98
65	Планирана улица	2790/18, 2805, 1426, 1360/51, 1360/45, 1309/2, 1310	0 61 80
66	улица Бориса Кидрича	1346/2	0 07 53
67	Планирана улица	2022, 2774	0 15 06
68	Планирана улица	2022, 2774, 1360/1, 1409/1	0 13 41
69	улица Димитрија Туцовића	5924	0 49 94
70	улица Босанска	407	1 15 93
71	улица Радничка	5396/1, 5925, 5924, 5929, 5917, 5918	0 97 66
72	улица Пролетерска	5452	0 36 67
73	Планирана улица	2805, 1426	0 60 64
74	Планирана улица	5926, 5924, 5920, 5917, 5919	1 79 81
75	Планирана улица	5412	0 49 72
76	Планирана улица	5446/3, 5446/1, 5412, 5411, 5404, 5919, 5918, 2806, 1360/29, 2804	5 26 31
79	Планирана улица	5412	0 40 41
81	Планирана улица	5412	0 41 27
82	Планирана улица	5412	0 39 81
83	Планирана улица	5412	0 37 48
84	Планирана улица	5446/3	0 49 97
85	Планирана улица	5446/1, 5412, 5446/3, 5445, 5413, 5455/6	1 67 71
86	Планирана улица	5455/5, 5455/6, 5446/3	0 35 91
87	Планирана улица	5455/5, 5455/6, 5446/3	0 35 94

Бр. грађ. парц.	*Назив*	*Кат. парц.*	*Повр-шина ха а м²*
88	*Планирана улица*	*5455/5, 5455/6, 5446/3*	*0 35 99*
89	*Планирана улица*	*5446/3*	*0 36 04*
90	*улица Пролетерска*	*5446/4, 5455/7, 5455/4, 5452*	*1 27 97*
91	*улица Косте Рацина*	*5856*	*0 32 25*
92	*улица Вељка Влаховића*	*5881*	*0 31 38*
93	*улица Радничка*	*5318*	*1 15 29*
		Укупна површина	*99 41 25*

Јавне функције и службе

Бр. грађ. парц.	***Назив***	***Кат. парц.***	***Површина***
ЈФ.1	Месна заједница	6/1	0 09 29
ЈФ.2	Ватрогасна станица	448, 449	0 09 22
		Укупна површина	0 18 51

Спорт и рекреација

Бр. грађ. парц.	***Назив***	***Кат. парц.***	***Површина***
СР.1	Планирани спортско-рекреативни садржаји	5712/20	1 68 24
СР.2	Фудбалски терен	5405, 5928, 5403, 5927, 5923, 5404, 5410	5 65 74
СР.3	Комплекс језера	5455/3, 5455/8, 5446/5, 3340/1	10 65 52
СР.4	Планирани спортско-рекреативни садржаји	5716	0 57 89
СР.5	Планирани спортско-рекреативни садржаји	5806/1	0 57 04
СР.6	Планирани спортско-рекреативни садржаји	5829	0 45 65
		Укупна површина	19 60 08

Зоне заштитних зелених површина

Бр. грађ. парц.	***Назив***	***Кат. парц.***	***Површина***
33.1	Заштитно зеленило	3343, 3340/2, 3179, 3149, 3150, 3151, 3152/1,2, 3153, 3154, 3155, 3156	3 69 09
33.2	Заштитно зеленило	5455/9, 5830	0 90 23
33.3	Заштитно зеленило	5829, 5830	2 00 30
33.4	Заштитно зеленило	5715, 3556, 3467, 5502/2, 5502/1	6 55 44
33.5	Заштитно зеленило	5713/1, 5713/7, 5713/9, 5713/4, 5712/20, 5712/1, 1628, 1627, 1625, 1624/1,2, 1623, 1622, 1621, 1618/1,2,3,	7 62 62
33.6	Заштитно зеленило	5712/20	4 43 66
		Укупна површина	25 21 34

Зоне парковских површина

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
ЈЗ.1	Парковско зеленило	45	1 34 39
ЈЗ.2	Парковско зеленило	5413	1 18 77
		Укупна површина	2 53 16

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
КЗ.1	Пијаца	6/2	0 07 96
КЗ.2	ЈКП	5570/1,52	1 87 78
КЗ.3	Извориште	5404, 5922, 5923, 5921	5 99 32
КЗ.4	Гробље	5712/20, 1616, 1617, 1645, 1624/2, 1618/1,2,3,, 1621, 1622, 1623, 1624/1, 1625, 1627	5 81 78
КЗ.5	Депонија	13811	19 67 73
		Укупна површина	33 44 57

Образовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
О1	Основна школа	13/1,13/2, 3/1, 1/1, 44/1	1 39 17
		Укупна површина	1 39 17

Култура

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
К1	Дом културе	4/1	0 05 34
		Укупна површина	0 05 34

Здравство

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина
З.1	Здравствена станица	469/1	0 34 20
		Укупна површина	0 34 20

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Намене дефинисане као основне представљају претежну, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају више од 50% површине блока, односно зоне у којој је означена та намена. Свака намена подразумева и друге компатибилне намене, према табели,,Компатибилност намена" и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела, у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

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

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

На парцелама за јавне објекте дозвољава се изградња и других објеката јавне намене, уколико за тим постоји потреба.

Дозвољена је трансформација објеката јавне намене у друге објекте јавне намене.

Уколико се укаже потреба јавни објекти се могу јавити у зонама компатибилне намене. Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине намењене другим функцијама.

Табела: Компатибилност намена

		...може се наћи ова - КОМПАТИБИЛНА - намена								
		Становање	Пословање	Градски центри	Јавне функције и службе	Спорт и рекреација	Зелене површине	Комуналне и инфраструктурне површине	Привреда	Индустрија
у оквиру ове - ОСНОВНЕ - намене...	Становање	❖	X	X	X	X	X	•	-	-
	Пословање	X	❖	X	X	X	X	•	-	-
	Градски центри	X	X	❖	X	X	X	•	-	-
	Јавне функције и службе	-	•	-	❖	•	X	•	-	-
	Спорт и рекреација	-	•	-	•	❖	X	•	-	-
	Зелене површине	-	-	-	•	•	❖	•	-	-
	Комуналне и инфраструктурне површине	-	-	-	•	-	X	❖	-	-
	Привреда	-	X	-	•	•	X	X	❖	-
	Индустрија	-	X	-	•	•	X	X	X	❖

Легенда:

X компатибилност = у оквиру основне намене може се наћи одређена друга намена

• условна компатибилност = одређени садржаји се могу наћи у оквиру основне намене само под условом да су у служби основне намене

- некомпатибилност = у оквиру основне намене не може се наћи одређена друга намена

Напомена:

- некомпатибилност која се односи на некомпатибилност пословања са наменама које су дефинисане као привредне намене (намене радне зоне) се третира као условна и могућа је под условом да не угрожава своју околину, да испуњава мере заштите животне средине које прописују важећи правилници и закони а, спроводи и контролише надлежни Секретаријат као и под условима који су дефинисани Планом.

Б 1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Б 1.2.3.1. Правила за јавне намене

Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:

1. Јавне функције и службе
2. Здравство
3. Образовање
4. Култура
5. Спортско рекреативна зона
6. Комуналне зоне и објекти
7. Туристичко рекреативна зона
8. Парковске површине
9. Јавне блоковске површине
10. Зона заштитног зеленила
11. Саобраћајне површине и паркинзи

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

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

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

Овим планом дефинисана су општа правила грађења и уређења и то у табели **Заједничка/општа правила за све намене**, као и у табели **Правила за јавне намене** и важе за намене наведене под тачкама 1-4. За остале наведене намене (тачке 5-10) важе правила наведена за сваку од њих појединачно и у оквиру осталих табела и наслова.
Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа друштвеног стандарда.
Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Табела: Правила за јавне намене (наведене под тачком 1-4)
Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене"

врста и намена објеката у зони Објекти из ове групације могу се налазити у оквиру свих зона/намена. *(Табела:Компатибилност намена).*	
могућности ограничења начина коришћења простора и објеката	Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене, осим у складу са табелом компатибилности. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену.
услови за формирање грађевинске парцеле	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање. На парцелама које су планиране за изградњу објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле износи 250м^2. Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији износи 9м. За постојеће парцеле јавне намене, чија је површина и ширина мања од планом дефинисане, дозвољавају се сви радови до искоришћења максималних урбанистичких параметара у складу са врстом објеката јавне намене, потребама и могућностима на локацији. За објекте јавне намене, цела парцела представља зону градње уз поштовање свих урбанистичких правила дефинисаних овим планом.
правила пре/парцелације за заједничке блоковске површине	Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана.
регулација и нивелација са елементинтима за обележавање	
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м у границама комплекса. Растојање грађевинске од регулационе линије је мин.0.0м или више, тј објекат се може поставити на регулациону линију тако да се грађевинска и регулациона линија поклапају па је растојање грађевинке од регулационе линије 0.00м или објекат може бити бити увучен унутар парцеле када је растојање грађевинке од регулационе линије веће од 0.00м. За објекте јавне намене, цела парцела представља зону градње уз поштовање удаљења наведених у табели *Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене* **<u>упуштање делова објекта у површину јавне намене</u>** **Грађевински елементи на нивоу приземља**, могу прећи у површину јавне намене рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то : ○ излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога	

локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи у површину јавне намене рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада:
- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на фасадама ка јавним површинама односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/подкровља и могу прећи у површину јавне намене рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то:
- конзолни испусти у површине јавне намене и у уличне фронтове шире од 10м могу бити максимално до 1,20м и то на висини минимално 3,00м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде.
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

параметри за ниво грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости Из	максимални индекс заузетости за објекте јавне намене Из=100% за објекте у отвореним грађевинским блоковима када је објекат=парцела Из=80% за све остале комплексе јавне намене Напомена: У складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
вертикална регулација	
највећа дозвољена висина објеката	**<u>спратност</u>** <u>за објекте јавне намене</u> макс. П+1+Пк/Пс (Пк-поткровље/Пс-повучен спрат). Максимална висина венца објекта условљена је и условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објеката као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјацета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, препоручује се да се не поставља ограда. Уколико је потребно поставити ограду, важе правила дефинисана у поглављу: *Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене*, или се примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.

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

Б 1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

Комуналне зоне и објекти

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

Према врсти делатности могу се сврстати у неколико група:

- Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувље пијаце, продаја огрева, продаја аутомобила и сл.,
- Група Б (гробља): сахрањивање људи, сахрањивање животиња, продаја погребне опреме,
- Група В (брига о животињама): простори за дневни и вишедневни боравак кућних љубимаца, простор за бправак незбринутих животиња (луталица),
- Група Г (инфраструктура): објекти ТС, ГМРС, ЦС, филтер станице, топлане, котларнице и остали објекти инфраструктуре,
- Група Д (депоније): одлагање комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа отпада.

На обухваћеном простору постоје:

- Група А: зелена пијаца
- Група Б: гробље
- Група Г: објекти ТС, ГМРС, ЦС, топлане, котларнице

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

Објекте поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и обезбедити приступ са јавне површине.

Група А

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

Мање пијаце локалног типа се задржавају у садашњем обиму. Дозвољени су радови на побољшању услова рада и пружања услуга, до испуњења параметара дефинисаних овим планом.

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

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

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

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

Параметри:

- Из = 30% под објектима (тезге не улазе у овај проценат)
- Ии = 0,5
- максимална висина венца = 6,00м
- максимална висина слемена = 11,00м
- максимална висина наткривања = максимална спратност објеката стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце (за пијачне локације у отвореним блоковима, ова висина је максимално једнака висини венца/слемена = 11,50/15,50м)
- кота платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2м од коте приступног уличног тротара
- кота приземља објеката (у овкиру пијачног комплекса) = максимално 0,2м од коте платоа пијаце

Група Б
У обухвату овог плана налази се гробље у северном делу насеља.
Гробља представљају земљиште одређено за сахрањивање умрлих. Сахрањивање ван гробља се може вршити само у изузетним случајевима прецизираним посебним законом или на закону заснованој одлуци Скупштине Града. С обзиром на обичајно право, за лица која добију одобрење по изричитој одлуци управе манастира или храма, изузетно је могуће сахрањивање при верским објектима, у храму, у порти или на гробљу одређеном за житеље манастира/храма.
Правила и смернице:
Комплекс гробља оградити оградом висине минимално 2,0м. У оквиру комплекса налазе се површине за сахрањивање (гробови у низу и гробнице), саобраћајне површине, зелене површине, објекти у функцији гробља.
Димензије површина за сахрањивање (смернице):

Гробна места	Димензије (м)	Бруто површина ($м^2$)
Гробови у низу	2,20 x 1,00 и 2,30 x 1,10	око 5,0
Гробнице - двојне	2,50 x 2,75	око 12,0

Саобраћајне површине чине свечани приступни пут и трг, трг за испраћај, интерне комуникације. Укупна површина свих саобраћајних површина може износити максимално 20% површине комплекса.
Зелене површине чини заштитно-изолацини појас уз унутрашњу стану ограде гробља, затим зелене површине око централног трга и објеката, линеарно зеленило (алеје, дрвореди) уз саобраћајнице и стазе, као и зелене површине парцела. Укупна површина свих зелених површина треба да заузима минимално 30% површине комплекса.
У оквиру комплекса дозвољени су објекти у функцији основне намене: храм-капела, простор за окупљање (административно-комеморативни), текућа вода, сабирно место за смеће и сл. У оквиру комплека могу се налазити и продавнице погребне опреме. Укупна површина свих објеката може максимално заузимати 2% површине комплекса.
Осим наведеног, у комплексу се може налазити мобилијар у функцији основне намене: клупе, чесме, фонтане, скулптуре, корпе за смеће. Они могу бити распоређени искључиво уз шетне стазе и на трговима самог гробља, али такао да не ометају пешачки и колски саобраћај.
Гробно место се може обележити само спомеником или скулптуром уз ужу страну гробног места. Дужина обележја може бити максимално у ширини гробног места, ширина максимално 30цм а висина максимално 180цм. Уз ово обележје могуће је још поставити две вазе за свеже цвеће (свака максималних димензија у основи 15х15цм и висине до 50цм) и постоље за свеће максималних димензија 10х10цм. Није дозвољено уз, изнад и на гробно место постављати постоља за седење, ограде и сличне објекте. Такође, није дозвољено ни надкривање гробног места и било какво нарушавање и угрожавање пролаза између гробних места, шетних стаза и саобраћајних површина.
У случају реконструкције и/или потребе за грађевинским радовима на постојећим објектима, осим текућег одржавања, неопходна је израда урбанистичког пројекта.
Продавнице погребне опреме, уколико не постоји могућност у оквиру комплекса гробља, могу се налазити у улицама које га непосредно окружују али та опрема не може бити изложена у уличном излогу, већ на фасади могу имати само натпис са ознаком фирме и намене. Изложбени простор се може налазити само унутар продајног објекта/простора али тако да се не сагледава са улице.
Радионице за израду надгробних споменика могу се налазити само у радним зонама, због буке коју стварају машине за обраду камена и сл. За сам продајни простор, без радионице, важе иста правила као за продавнице погребне опреме.

Група В
Насеље, тренутно, у обухвату овог плана, нема локацију за смештај незбринутих животиња као ни локацију за привремену бригу о кућним љубимцима (док су власници одсутни). Нема ни планираних локација за ове намене.
Локације за привремену бригу о кућним љубимцима могуће је остварити у оквиру зона комуналне делатности или у зонама компатибилне намене ван стамбених зона уз поштовање правила за ту врсту делатности (хигијенски услови, бука, безбедност итд.).

Група Г
У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.
Прву групу чине аутобазе, гаражно-сервисни објекти, простор за истовар аутоцистерни, простори за смештај дежурних екипа и екипа за хитне интервенције, магацини, радионице и сл. Ови објекти

не могу се налазити у непосредној близини становања и њему компатибилним наменама, уколико им је за обављање делатности потребан већи простор (велико двориште за манипулацију возила, гараже, магацински простор, радионице и сл.), имају велику циркулацију возила (камиона), затим, производе буку, загађења и сл. Овакви простори се могу налазити у овој зони само под условом да се обезбеди довољно велик простор, тако да од осталих делатности буду удаљени 300м и да се стриктно примене све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље) и сл. За све ове објекте обавезна је провера локација кроз израду урбанистичког пројекта.
Другу групу чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. и оне омогућују несметано функционисање инфраструктурних система. Оне се могу налазити у свим зонама али се мора водити рачуна да се не угрозе колски и пешачки саобраћај, прегледност и сл. Приликом постављања/изградње ових објеката треба поштовати све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље), обезбеђења локације и објеката и сл.
Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, потребно је водити рачуна о доброј саобраћајној и инфраструктурној опремљености локација, позиционирању објеката у односу на доминантне правце ветра, удаљености од стамбених и других објеката, водених површина и сл. За поједине намене (истоварилиште аутоцистерни и слични објекти који могу имати негативан утицај на животну средину или изазвати непријатности окружењу), неопходно је претходно прибавити услове и сагласности надлежних институција, урадити посебне анализе, процену утицаја на животну средину и сл., у складу са важећим законима, прописима и стандардима.

Група Д
Потребно је развијати системе примарне селекције и рециклаже отпада, формирати тзв. „зелена острва" са посебним контејнерима за примарну селекцију папира, метала, ПЕТ амбалаже. На погодним локацијама треба формирати рециклажна дворишта у оквиру којих се треба организовати и сакупљање одређених врста опасног отпада из домаћинства (отпадних уља, електричних и електронских апарата, батерија, акумулатора, амбалже, гума, флуоресцентних цеви које садрже живу, отпад контаминиран дуготрајним органиским загађујућим материјама/POPS отпад, медицински, грађевински, пољопривредни, животињски отпад и сл.), уз поштовање свих мера заштите и безбедног третирања овог отпада.Неопасни и инертни делови ових врста отпада који се не могу рециклирати или даље поново користити, може се третирати као комунални отпад, аопасни садржаји се морају третирати на посебан начин у складу са домаћом и регулативом коју прописује ЕУ за сваку врсту отпада.
У сарадњи са надлежним ЈКП, израдом техничке документације и у складу са санитарно-техничким прописима и условима, треба дефинисати тачан број потребних контејнера и њихову локацију. У сарадњи са ЈКП могуће је усвојити и другачије системе и методе прикупљања и евакуисања смећа, а у складу са условима заштите животне средине.
Планираних локација за ова рециклажна дворишта нема у оквиру овог планског подручја и оне се морају дефинисати на нивоу Града на основу стратегије успостављања система управљања опасним отпадом.
У складу са савременим захтевима заштите животне средине, треба обезбедити посебне контејнере за прикупљање папирног, стакленог, алуминијумског и другог отпада, уз поштовање одговарајућих услова.
Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.
Препоручује се, где год се просторни и технички услови могу испунити, постављање подземних судова/контејнера за смеће.
Медицински отпад се мора посебно сакупљати унутар здравсвених установа и комплекса, уз стриктно спровођење свих мера заштите, и даље евакуисати и третирати по прописима за ту врсту отпада. Свака здравствена установа мора имати судове за примарно сакупљање овог отпада и систем његове даље евакуације. Капацитети треба да одговарају величини установе, места за његово сакупљање да испуне све санитарно-хигијенске услове а динамика евакуације да одговара динамици сакупљања и расположивом простору за примарно сакупљање.
У самом градском подручју у обухвату овог плана, на примарном нивоу је потребно:

- перматнентно радити на едукацији становништва у погледу налажења начина за смањење „производње" отпада, подстицања правилног разврставања, сакупљања и рециклаже, очувања природе и сл.,
- повећање квалитета комуналних услуга,
- где год има просторних могућности формирати тзв. „зелена острва" са посебним контејнерима за примарну селекцију папира (зелени контејнери), метала (плави), ПЕТ амбалаже (наранџасти),

- на просторима који су нарочито оптерећени количином отпада (због великог броја становника, пословних објеката и сл.), повећати број контејнера или повећати динамику пражњења (нпр. више пута у току дана) како би се спречило одлагање отпада ван предвиђених судова,
- уклнити постојећа сметлишта и дивље депоније,
- локације остварити у складу са условима надлежног комуналног предузећа и поштовање санитарно-хигијенских норматива.

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

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

Насељено место Качарево територијално и административно припада општини Панчево која се налази у јужном делу Баната.
У односу на општински центар Панчево, Качарево се налази на 11км североисточно од Панчева. Кроз насеље место Качарево пролази траса општинског (локалног) пута број 6 све до државног пута IIБ 130, преко којег се остварује веза са градом Панчевом. Катастарска општина Качарево непосредно се граничи са катастарским општинама: Банатско Ново Село, Јабука и Панчево.
У оквиру насеља егзистирају друмски и железнички саобраћај који опслужују насеље и омогућују му саобраћајно и просторно повезивање са микро и макро простором.
Железничка пруга регионалног карактера: Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница, са железничком станицом у Качареву је постојећа и као таква ће егзистирати све до измештања пруге (транслаторно померање за око 400м западно). Тиме ће траса пруге планирана је по ободу насеља, тангирати грађевински рејон са западне стране (правац пружања југозапад-северозапад).
До изградње ове трасе задржава се у функцији како постојећа траса железнице тако и постојећи објекат железнчке станице.
Деоница локалног пута број 6 има најважнији значај и представља окосницу саобраћајног система за насеље. Деоницом наведеног пута која води до најужег центра одвија се значајан обим локалног саобраћаја. Траса локалног пута број 6, иако представља главну насељску саобраћајницу, узрок је знатних негативности за насеље које се манифестује пре свега кроз смањену безбедност саобраћаја, повећану буку и аерозагађење, отежано одвијање саобраћаја кроз насеље, стање коловоза итд.
Осим наведене саобраћајнице, примарни значај и улогу у саобраћајном систему насеља имају улице које представљају уводно - изводне правце и повезују насеље са околним насељеним местима, његовим атаром и околином, а уједно врше и дистрибуцију саобраћаја унутар насеља. Остале улице у насељу имају ранг секундарних тј. стамбених саобраћајница преко којих се одвија насељски и почетно завршни саобраћај мањег интензитета.
Саобраћајна матрица насељских саобраћајница заснована је на ортогоналном принципу.

Јавни градски саобраћај

Потребе за путовањем становници насељеног места Качарево задовољавају средствима јавног аутобуског саобраћаја и сопственим превозним средствима, а делом и железницом.
Превоз путника у јавном саобраћају обавља се аутобусима. Линија јавног саобраћаја кроз насеље пролази главном насељском саобраћајницом тј. трасом општинског пута и улицом Маршала Тита. Стајалишта јавног саобраћаја лоцинара су на улазном правцу у насеље (посматрано из Панчева) и у центру насеља.
Становници Качарева највећи број дневних путовања обављају према Панчеву (одлазак на посао и у средње школе).
Постојећи начин јавног превоза путника задовољава потребе грађана уз неопходну корекцију броја и времена полазака у току дана.
Стајалишта јавног аутобуског саобраћаја, преко којих се одвија јавни превоз путника, морају бити изграђена са просторним нишама ван коловоза, платоима и повезати приступним стазама за путнике са уличним тротоарима.
За снабдевање моторних возила горивом постоји изграђена бензинска станица на уласку у грађевински рејон Качарева из правца Панчева, са леве стране. Нове ССГ могу се планирати и у оквиру других намена као компатибилна намена.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Са аспекта саобраћаја, за насељено место Качарево, може се констатовати да има повољну и разгранату саобраћајну мрежу чија дужина износи око 28 км а просечна регулациона ширина је око 30м. Улична мрежа је изграђена, са савременим коловозним застором - асфалтом.
У оквиру постојећих регулационих ширина као и за новопланиране улице како би се безбедно одвијао динамички и стационарни саобраћај тј. кретање возила али и пешака и бициклиста у свим улицама потребно је обезбедити коловоз за двосмерни саобраћај, двостране тротоаре и у зависности од ранга улице – бициклистичке стазе као и неопходан број паркинг места.
Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и уз постојеће атарске тј. планиране локалне путеве треба обезбедити бициклистичким стазама.
За потребе мирујућег тј. стационарног саобраћаја извршиће се обезбеђење потребног броја паркинг места у централној зони и насељу уз садржаје и објекте од јавног и виталног значаја за насеље, по важећим стандардима и критеријумима.
Власници-корисници стамбених и пословних објеката, радни комплекси и др., потребе за стационарним саобраћајем обезбедиће на сопственим парцелама.
Потребно је планирати изградњу општинског пута Качарево – Јабука, као и измештање трасе железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница и изградњу нове железничке станице.
Повезни пут Качарево – Банатско Ново Село / Црепаја повезати са планираном "Банатском магистралом".
Приступни пут до Језера који се пружа у правцу југозапад – североисток планиран је у ширини од 40,0м и у оквиру њега су постојећи дрвореди које је потребно максимално сачувати. У оквиру ове регулационе ширине потребно је приступни пут који је насут шљунчаном подлогом, изградити са савременим коловозним застором, минималне ширине коловоза од 6,0м и могуће је изградити пешачке и бициклистичке стазе, стазе „здравља" и сл. максимално поштујући постојеће дрвореде. Уз сами комплекс Језера је предвиђена изградња паркинг простора за кориснике и посетиоце спортско-рекреативних садржаја.
Паркинг простор је предвиђен и са северне стране комплекса. Кроз спортско-рекреативну зону је могуће предвидети и изградити разне стазе, платое и сл. и садржаје који су у финкцији спортске зоне, све уз израду урбанистичког пројекта.
Садржаји и саобраћајни капацитети у улицама одређени су на основу расположивих регулационих ширина и категоризације уличне мреже.
Главне насељске саобраћајнице имаће издефинисане саобраћајне површине за динамички и стационарни саобраћај и пешачке и бициклистичке стазе. Коловоз у овим саобраћајницама биће до 7,0м ширине, бициклистичке стазе до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У најужој централној зони насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м.
Сабирне саобраћајнице имаће коловозе до 6,0м ширине, бициклистичке стазе до 1,5м ширине и пешачке стазе ширине 1,5м.
Стамбене и остале саобраћајнице имаће коловозе до 5,0м ширине (5,4м за деонице са управним системом паркирања) и пешачке стазе 1,5м ширине.
Планирани општински пут Качарево – Јабука и Качарево – државни пут првог Б реда бр. 10 (Панчево – Вршац), имаће коловозе ширине до 6,6м.
За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл. обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0м ширине.
Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектант – извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.
Рекламне табле (које својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).
Зелене површине у саобраћајницама могу се подизати и формирати на слободним површинама између коловоза и других саобраћајних површина (стаза). Живе ограде могу се подизати на 0,5м од ивице коловоза а висина истих може бити од 60-80 цм од коте терена. Улични дрвореди у односу на ивице коловоза удаљени су 1,0м. Живе ограде и дрвореди се морају уредно одржавати и не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја (нарочито у опасним и непрегледним кривинама, раскрсницама и сл.).
Трасе јавне расвете (улично осветљење) могу бити на 1,0м односно 0,5м од ивице коловоза и изводе се на стубовима (канделабрима) или кабловски (подземно).
Постављање контејнера у оквиру саобраћајница врши се на уређеним површинама под условом да су исти удаљени по 1,0м од ивице коловоза и пешачких и бициклистичких стаза. Контејнери се не могу

постављати у зони раскрсница и на оним местима где би утицали на прегледност и безбедност саобраћаја.
Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектант – извођач су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.
Постојеће саобраћајне површине које се реконструишу нивелационо се усклађују са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвођења атмосфеских вода. Постојеће нивелете коловоза у принципу се надвисују максимално за 5-7цм и усклађују са пројектованим подужним и попречним падовима.
Подужне и попречне падове тј. нивелационо решење ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.
Планиране саобраћајне површине тј. њихово нивелационо решење дато је на графичком прилогу и уклопљено је на постојећу конфигурацију терена.

Услови за постојеће саобраћајне површине

На основу изнете анализе постојећег стања и сагледавања релевантних чинилаца и параметара, за саобраћајни систем насељеног места Качарева може се дати следећа оцена:

- Насељено место има веома повољну и развијену мрежу насељских саобраћајница, која обезбеђује услове и могућност успостављања брзог, ефикасног, рационалног, безбедног и економичног саобраћаја на нивоу насеља и његовог непосредног повезивања са ужим и ширим регионом.
- Постојеће регулационе ширине саобраћајница су веома повољне и омогућавају да се у склопу истих могу планирати потребни садржаји и издиференцирани саобраћајни капацитети.
- Највећи део уличне мреже у насељу су са савременим-асфалтни застором али недовољне ширине (мање од 5м), што је значајан недостатак за организацију квалитетнијег, непосреднијег и рационалнијег саобраћаја насеља. У наредном периоду пожељно је и потребно да све улице буду са коловозима ширине од мин 5м.
- Незадовољавајуће је стање изграђених уличних тротоара. За уредно и безбедно одвијање пешачког саобраћаја у свим улицама потребно је обезбедити двостране тротоаре.
- Насеље нема ни једну изграђену бициклистичку стазу што доводи у питање безбедност саобраћаја. Мрежу главних и примарних насељских саобраћајница као и све уводно-изводне правце и уз постојеће атарске тј. планиране локалне путеве треба обезбедити бициклистичким стазама.
- За потребе мирујућег тј. стационарног саобраћаја извршиће се обезбеђење потребног броја паркинг места у централној зони и насељу уз садржаје и објекте од јавног и виталног значаја за насеље, по важећим стандардима и критеријумима.
- Власници-корисници стамбених и пословних објеката, радни комплекси и др., потребе за стационарним саобраћајем обезбедиће на сопственим парцелама.
- Потребно је планирати изградњу општинског пута Качарево – Јабука, Качарево – Банатско Ново Село / Црепаја који је уједно и веза са "Банатском магистралом", док је деоницу изграђеног општинског пута Качарево – Државни пут првог Б реда бр.10 (Панчево – Вршац) могуће доградити недостајућим саобраћајним површинама. Планирано је и измештање трасе железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда - Државна граница и њено повезивање на теретну обилазну пругу Београд – Панчево - ка Вршцу као и изградња нове железничке станице, све у оквиру грађевинског рејона Качарева.

Услови за планиране саобраћајне површине

Предложеним саобраћајним решењем задржан је у целости постојећи-ортогонални принцип мреже насељских саобраћајница који је примењен на мрежу ново трасираних саобраћајница.
Примарни значај и окосницу планираног саобраћајног система за насеље имаће главне насељске саобраћајнице, а пре свих, улица кроз коју пролази постојећа траса локалног пута број 6 и саобраћајнице чије трасе повезују насеље са улазно-излазним правцима насеља.
Мрежа насељских (постојећих и ново планираних) саобраћајница рангирана је према значају и улози у саобраћајном систему насеља.
Категоризацијом уличне мреже по хијерархији, одређене су три основне категорије саобраћајница и то: главне (примарне), сабирне и стамбене. Трасе новопланираних саобраћајница усаглашене су са постојећом мрежом насеља и прилагођена планираној намени простора. Регулационе ширине новопланираних саобраћајница биће минимум 15,0м до 25,0м ширине.
Садржаји и саобраћајни капацитети у улицама одређени су на основу расположивих регулационих ширина и категоризације уличне мреже.

Главне насељске саобраћајнице имаће издефинисане саобраћајне површине за динамички и стационарни саобраћај и пешачке и бициклистичке стазе. Коловоз у овим саобраћајницама биће до 7,0м ширине, бициклистичке стазе до 2,0м и пешачке стазе до 2,5м ширине. У најужој централној зони насеља, уз објекте јавног карактера и сл. тротоари могу бити и ширине од 2,5м.
Сабирне саобраћајнице имаће коловозе до 6,0м ширине, бициклистичке стазе до 1,5м ширине и пешачке стазе ширине 1,5м.
Стамбене и остале саобраћајнице имаће коловозе до 5,0м ширине и пешачке стазе 1,5м ширине.
Планирани општински пут имаће коловозе ширине од 6,6м.

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга постојећа и новопланирана аутобуска стајалишта треба да буду изграђена (ван коловоза са просторним нишама) и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.
Планирани општински пут Качарево – Јабука и Качарево – државни пут првог Б реда бр. 10 (Панчево – Вршац), имаће коловозе ширине од 6,6м. На предметним деоницама могу се градити и пратећи објекти и садржаји (станице за снабдевање горивом, ауто – сервис, хотел – мотел, паркиралиште – одмориште и сл. под условом да испуњава услове предвиђене Законом.
Постојећи коловози у саобраћајницама који у погледу планиране ширине и носивости коловозне конструкције не испуњавају услове ће се реконструисати и доградити. Коловози су за главне насељске саобраћајнице ширине 7,0 м а за саобраћајнице нижег реда су 6.0 (5,0(5,4)) м ширине. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.
Предложено је да се могу изградити пратећи садржаји пута (као и бензинска станица и сл.) уз трасу општинског пута на уласку у насеље, посматрано из правца Панчева, као и из других улазних праваца.
ССГ-у. Планирано је измештање трасе регионалне пруге из правца Панчева и надаље од Качарева ка Зрењанину и Кикинди са станицом у Качареву (на уласку из правца Панчева), транслаторно у односу на постојећу трасу за око 400 м у правцу југозапада и изградња нове железничке станице. Планирано је и повезивање ове нове трасе пруге са теретном обилазном пругом из правца Београда, преко Панчева, ка Вршцу. Предметна пруга (постојећа и новопланирана) омогућује саобраћајно повезивање насеља са регионом и његово укључивање у железнички систем Србије. Овај вид саобраћаја повољан је за даљинска путовања и робни транспорт.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

За задовољење исказаних саобраћајних потреба третираних површина предвиђена је изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички, стационарни и пешачки саобраћај.
Према датом решењу и потребама извршиће се изградња планираних саобраћајница и доградња / реконструкција постојећих саобраћајница у постојећим регулационим ширинама са свим планираним садржајима.
Коловозни застори ових саобраћајних површина су асфалтни. Носивост коловозних конструкција одређује се према врсти тј. намени и планираним саобраћајним оптерећењима.
Паркинге, пешачке, бициклистичке и пешачко - бициклистичке стазе обрадити са асфалтним или бетонским (одговарајуће префабриковане бетонске плоче и сл.) засторима.
Габаритне ивице датих саобраћајних површина обрадити одговарајућим – стандардним колским и пешачким (баштенским) ивичњацима.
Подужне и попречне профиле саобраћајница ускладити са конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.
Да би саобраћајни систем насеља одговорио планираним потребама за ефикасно функционисање, обезбедио виши ниво саобраћајних услуга и безбедан саобраћај, уличну мрежу и пратеће саобраћајне капацитете потребно је опремити адекветном – оптималном саобраћајном сигнализацијом.
Билборди (који својим обликом, величином и бојом не смеју да асоцирају на саобраћајне знаке) могу се такође постављати на мин. 1,0м од ивице коловоза у зеленим површинама ако постоје просторне могућности (осим у зонама раскрсница, кривина и сл.).
Пројектант – инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови за друге јавне саобраћајне површине - железница

Железнички саобраћај који је заступљен на територији насељеног места Качарево омогућује саобраћајно повезивање насеља са регионом и његово укључивање у железнички систем Србије.

Унутар обухвата Плана налази се постојећа железничка пруга Панчево Главна - Зрењанин - Кикинда - државна граница - (Jimbolia), у дужини од око 1,58 км, од око наспрам км 26+085 до око наспрам км 27+665.
Према Просторном плану Републике Србије од 2010. до 2020. године (Службени гласник РС, број 88/10) као и Нацртом Просторног плана Републике Србије од 2021 до 2035. године, који је прошао јавни увид, планира се:

* Ревитализација, модернизација и електрификација регионалне железничке пруге Панчево Главна - Зрењанин - Кикинда - државна граница - (Jimbolia), са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга. За предметну железничку пругу израђено је Идејно решење реконструкције, модернизације и електрификације пружног правца Панчево Главна - Зрењанин - Банатско Милошево - Сента – Суботица према коме траса железничке пруге кроз Качарево и железничка станица Качарево остају непромењене. У току је израда Просторног плана подручја посебне намене инфраструктурног коридора железничке пруге Панчево - Суботица и Идејног пројекта реконструкције, модернизације и електрификације пружног правца Панчево Главна - Зрењанин - Банатско Милошево - Сента - Суботица.

* Просторним планом града Панчева планирано је измештање дела трасе регионалне пруге Панчево Главна - Зрењанин - Кикинда - државна граница (на уласку у Качарево из правца Панчева), транслаторно у односу на постојећу трасу за око 400м у правцу југозапада и изградња нове железничке станице, те даље уклапање од Качарева ка Зрењанину и Кикинди. Овај крак би био повезан и са пругом ка Вршцу од станице Панчево Банат тј. новом теретном обилазном пругом око Панчева.

- У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз сагласност ЈП „Железнице Србије" могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.
- Пружни појас је простор између железничких колосека, земљиште испод колосека лево и десно поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8 м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12м односно 14м код далековода напона преко 220 кV, рачунајући од горње ивице шине.
- Уколико се планира изградња нових објеката (стамбених, производних, пословних, комерцијалних) исте је могуће планирати на растојању већем од 25m, мерено управно на осу најближег колосека постојећих и планираних железничких пруга и ван границе земљишта чији је корисник "Инфраструктура железнице Србије" а.д.
- Сви планирани објекти не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја, као ни безбедност постојећих објеката јавне железничке инфраструктуре.
- Уколико се планира реконструкција или изградња друмске саобраћајнице паралелно са пругом, исту је могуће планирати ван земљишта чији је корисник железница, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, с тим да износи најмање 8m рачунајући од осовине најближег колосека предметних пруга до најближе тачке горњег строја пута. Уколико су и пруга и пут у насипу растојање између њихових ивица ножица насипа не сме бити мање од 1m, као ни мање од 2m од железничких подземних инсталација (каблова).
- У инфраструктурном појасу могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења. Могуће је планирати паралелно вођење трасе комуналне инфраструктуре са трасом постојеће и планиране железничке пруге, али ван границе железничког земљишта.
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са постојећом и планираном железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви, односно 1,2 m мерено од коте околног терена до горње ивице заштитне цеви инсталације. Заштитне цеви у укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека.
- До измештања и изградње планиране трасе железнице постојећа траса се задржава у својој функцији.

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

Развојне могућности у области озелењавања у многоме ће зависити од будућих делатности на подручју обухваћеном планом. То значи да ће се постојеће површине насељеног места Качарево у мањој мери реконструисати, на појединим местима у потпуности, а што ће зависити од намене будућих објеката. Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. То се посебно односи на површине у непосредном окружењу објеката угоститељства, трговине и др. око којих је потрербно формирати репрезентативне зелене површине тј. површине са изразитим естетским вредностима. Парк у центру насеља требало би да се

делимично реконструише уз делимичну замену стабала. Четинарска вегетација треба да доминира у озелењавању гробља и црквене порте. Зеленило у оквиру спортског центра и гробља, а након проширења треба да формира заштитни појас по ободу и ту ће се деловање високе вегетације употпунити засадима жбуња да би се заштитни ефекат повећао и зеленилом дуж саобраћајница повезати са заштитним зеленилом.

Дуж саобраћајних површина свих врста саобраћајница формираће се линеарне зелене површине заштитног карактера у којима ће се садња погушћавати због већег заштитног ефекта. Приликом избора врста за ову врсту зеленила пресудна ће бити њихова отпорност на негативне утицаје антропогеног деловања, у првом реду мотора са унутрашњим сагоревањем.

Општи услови

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разнихкатегорија зеленила у комплексима појединих основних намена у насељу;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања насеља путем израде урбанистичке документације за поједине делове насеља, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и пројеката рекултивације одређених потеза у насељу;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према акту издатом у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("СЛ.гласник РС" br. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("СЛ.гласник РС ", br. 46/91).

Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/2001).

Јавно зеленило у регулацији улица

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

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

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за 4ило треба водити рачуна да осим декоративнох својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

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

Јавне парковске површине

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

Приликом реконструкције могу се реконструисати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. У оквиру парка се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст) и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном.

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

Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта (за предшколски узраст), зона игралишта за школски узраст и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном.

Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.

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

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

Не дозвољава се унос вегетативног материјала у супротности са наменом наведеног објекта. Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/2001). Концепција организовања зелених површина требало би да је таква да се уклопи у окружење.

Могуће је да се уносе и врсте које нису из изворне фитоценозе, али подносе климатске, педолошке и друге услове средине. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава, отпорном на гажење. У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Скверови

Скверови су мање зелене површине јавног коришћења, које су намењене краткотрајном одмору становника из околних стамбених или пословних објеката. Друга намена им је декоративност саобраћајних површина или јавних објеката. Обзиром да је распоред саобраћајница ортогоналан овакве површине у насељеном месту Качарево не постоје, али се дозвољава њихово формирање у саобраћајном површинама у деловима грађевинског реона који ће се у будућем периоду приводити намени.

Спортско-рекреативне површине

Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. У односу на општу норму од 25m^2/становнику унутар насеља, активна рекреација треба да учествује са 18% или 4,5m2/становнику, а ту спадају дечија игралишта и терени за омладину. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.

Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.

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

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

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободних простора **школског комплекса** треба задовољити две основне функције: санитарно- хигијенску и фискултурно рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде 25-35m²/ученику, без обзира на услове (мањак простора због изграђених околних објеката) не мање од 6m²/ученику. Број деце је 580 и настава је организована у две смене тако да

слободних површина има 15m²/ученику. Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса са густим насадом вегетације по ободу у свим етажама (висока вегетација, жбунаста вегетација) и уз већу употребу четинара, због звучне изолације од околних стамбених објеката и саобраћаја, стварања повољне микроклиме. У непосредном окружењу самог објекта школе зеленим површинама треба дати већу естетску вредност употребом декоративног шибља и цветног материјала. Овај објекат има мало слободне површине али је немогуће повећати тај износ.
Зеленило специјалне намене у које спадају зелена површина школског дворишта, дома здравља и сл. се може реконструисати са максималним задржавањем постојеће вегетације уз могућност њеног оплемењивања скулптурама, фонтанама и сл. Не дозвољава се унос вегетативног материјала са трновима или отровном деловима хабитуса јер је то у супротности са наменом наведеног објекта. Избор врста мора бити разноврстан да би се ученици делимично упознали са богатством биљних врста. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. У оквиру овог зеленила не дозвољава формирање других садржаја.
Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.

Предшколске установе
За предшколске установе зеленило треба да пружи услове за безбедан, а пријатан боравак деце на отвореном делу комплекса и уједно да задовољи здравствено хигијенске услове. Потребно је да отвореног простора буде око 15м²/детету у оквиру којих треба да егзистирају површине са мобилијаром за игру деце и евентуално површине за мањи врт за едукацију деце у гајењу цвећа и поврћа. Уређење ових површина је по принципу уређења слободних површина школе и неопходна је посебна пажња при подизању ове зелене површине обзиром да се не постиже норматив. Због велике слободне површине могуће је оформити мањи арборетум и повртњак који би служили едукацији и школске и предшколске деце.

Зелене површине гробља
Обзиром на његову намену и посећеност током читаве године, у зеленим површинама мора да превладава висока зимзелена вегетација. Приликом реконструкције-уређења гробља могу се на местима укрштања стаза или на проширењима, а у оквиру зелених површина постављати водоскоци, фонтане, скулптуре, клупе и сл. У оквиру заштитног зеленог појаса по ободу гробља, чија ширина треба да износи 10- 15м, висока вегетација се мора комбиновати са жбунастом вегетацијом ради веће изолованости гробља од околних објеката. Избор садног материјала мора бити такав да се избегава стварање претеране засене, простор да се карактерише зеленом бојом разних нијанси (тамно и светло зелени, сребрни, златасти варијетети). У појасу зеленила формирају се места за одмор, у близини улаза у комплекс, на местима укрштања интерних саобраћајница, у близини чесама и сл. Главна улога овог зеленила је смањење нгативних утицаја околине, ублажавање доминантних ветрова, везивање земљишта и заштита од ерозије.
Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%.
Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.
У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.
Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5m од других инсталација.

Заштитно зеленило
Претходним планским документима у односу на овај план смањена је површина планирана као заштитно зеленилом. Овим Планом, предвиђен је заштитни појас ободно у односу на насеље у делу блока бр.30, 33, 36, 37 и 40. Његова улога је у заштити од аерозагађења, као и визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову асорбцију кроз процесе фотосинтезе.

Саобраћајне површине
Све саобраћајне површине, односно насељске саобраћајнице у пуном профилу са зонама уличног зеленила су јавне површине.

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Водоводна мрежа и објекти

Просторним планом Панчева је планирано снабдевање свих насеља са заједничког изворишта града Панчева. Качарево се магистралним водоводом прикључило на градски водовод Панчева. Због задовољавајућег квалитета вода и изворишта, остављена је могућност да се поред панчевачког градског изворишта формира и додатна фабрика воде са изворištем у Качареву која би се прикључила на панчевачки систем чиме би се повећали капацитети и добило на флексибилности нарочито за снабдевање северних села, то јест Јабуке, Глогоња, Качарева и Банатског Новог Села. Ово потенцијално будуће изворише би било повезано са Панчевачким водоводом и радили би као јединствен систем. У сваком случају тренутно је Качарево повезано на градски водоводни систем. У самом насељу се планира ширење водоводне дистрибутивне мреже у складу са ширењем насеља то јест изградњом нових стамбених и радних зона. Планом се оставља могућност реконструкције постојеће водоводне мреже због повећања пречника у циљу побољшања хидрауличких параметара у мрежи. Будући радно пословни комплекси ће се снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система. Из градског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Ови локални системи водоснабдевања (бунари) и систем насељског водовода се не смеју ни на који начин спајати. Ови локални системи водоснабдевања (бунари) би се користили за заливање јавних површина, за пуњење локалног језера и евентуално као противпожарна вода. Постојећа пумпно-хлоринаторска станица би могла да се користи и даље као реонска уз неопходну реконструкцију. До ње долази главни магистрални цевовод из Панчева, а из ње се даље врши дистрибуција кроз насељску мрежу уз изградњу компензационих резервоара.

Јужни део комплекса комуналне зоне планиран је за потребе постројења насељског водовода са подземним резервоарима површине 1,35Ха и комплекса водозахвата површине 6,65Ха. Укупна површина ове просторне целине као дела комуналне зоне насеља је 8,00Ха. Укупна површина комуналне зоне насеља (обе подзоне) је 33,90Ха.

Дисперзно по насељу планиране су мање површине за смештај постојећих и евентуално нових комуналних служби као и за постројења насељске инфраструктуре (трафостанице, мернорегулационе станице, итд.).

Према условима надлежног ЈКП „Водовод и канализација Панчево" планирана је изградња укопаног резервоара са четири повезане коморе (две за Качарево и две за Банатско Ново Село) у Качареву укупне запремине 900м3 са бустер станицом ка Банатском Новом Селу и хидрофорским постројењем које ће обезбедити притисак од 4 бара за насеље Качарево, као и изградњу цевовода од Качарева до Банатског Новог Села, трасом атарских путева, пречника ДН280 (ПН10) и дужине 11км."

Такође се планира наставак магистралног водовода из Качарева до Банатског Новог Села чиме би се коначно сва панчевачка насеља прикључила на градски водовод.

Подаци о потрошњи воде у селима су непоуздани. Процене су се заснивале на капацитетима бунарских пумпи у раду. Вода се лети највише користи за наводњавање башти када потрошња достигне 50-60л/сек.

Прорачуни и димензионисање система рађени су са просечним дневним потребама по становнику од 220л/ст/дан. Потрошња до данас није прешла пројектовану количину од 220л/ст/дан. Тренутно у Качареву живи 7600 становника у 2432 домаћинства са густином становања од140ст/км2 до 160ст/км2. На основу извршене демографске анализе не може се у наредном периоду очекивати значајније повећање броја потрошача као ни специфичне потрошње. Тренд је да се специфична потрошња смањи испод 200 литара по становнику на дан.

Средња дневна потрошња воде у будућем планском периоду ће бити око 30л/сек, а у дану максималне потрошње око 45л/сек (коефицијент неравномерности 1,5). Часовни максимум би био око 90л/сек (коефицијент неравномерности 2)

Комплетан водоводни систем у насељу припада истој висинској зони.

<u>Услови за постојећу водоводну мрежу</u>

У наредном периоду у складу са развојем насеља, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа ∅80 у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник ∅100, а у зонама вишепородичног становања на минимални пречник ∅150. Делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви реконструисати на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности.

Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа.

<u>Услови за планирану водоводну мрежу</u>

У деловима насеља са будућим планираним вишепородичним становањем поставити нову мрежу водовода пречника минимум ø150, а у деловима са планираним породичним становањем на минимум ø100. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. У широким уличним профилима је могуће водити

водовод двострано ако се техно економском анализом такво решење покаже као оптимално. Трасе нових ускладити са трасама постојећих и планираних насељских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. Водовод обавезно водити изнад канализације и то на минимум 0,5 метара. Нова водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод у насељу, а према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима је пожељно смештати у шахтове али такође се оставља могућност за решења без изградње шахтова. У првом случају шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни објекат за смештај већег постројења (пумпне станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

Канализациона мрежа и објекти

Усваја се сепаратни систем канализације. Завршетак комплетне насељске фекалне канализације је императив у циљу очувања квалитета како површинских тако и подземних вода. Планира се концепција одвођења фекалних вода насеља Качарева са главним колектором лоцираним дуж насеља и са сабирним колекторима дуж бочних улица. У издвојеним деловима насеља са изузетно ниском густином насељености задржати септичке јаме али као водонепропусне. Због конфигурације терена оставља се могућност уклапања у систем и препумпних станица. Локација препумпне станице ће бити одабрана према најмањим ископима канализационе мреже и минималном висином дизања. Поред уобичајене гравитационе канализације са лифт станицама оставља се могућност изградње вакумске канализације где би компресорска станица била обједињена у комплексу постројења за пречишћавање отпадних вода.

Неопходно је прикључити у крајњој фази канализацију насеља на будуће постројење за пречишћавање отпадних вода које ће бити лоцирано на северном делу насеља и које ће гравитирати каналу Качаревачки-1 као основном реципијенту. За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске канализације, како се не би угрозио рад постројења за пречишћавање отпадних вода (биолошки третман). Будуће локално постројење за пречишћавање отпадних вода шириће се у зависности од раста количине отпадних вода по принципу „блок система".

Будући систем фекалне канализације ће покрити цело насеље са радним зонама. Пројектном документацијом ће се дефинисати потребни пречници и дубине мреже фекалне канализације за планирану потрошњу воде у насељу. Као приоритет је изградња будућег постројења за пречишћавање отпадних вода (7.600 ЕС). Локално постројење ће се лоцирати ван зоне становања, са испустом у канал мелиоративног система Качаревачки-1. Кроз насеље ће бити провучен главни колектор како је дато на графичком прилогу, на коме се могу појавити транзитне пумпне станице (лифт станица).

- Специфична количина фекалних вода у дану највеће потрошње се усваја од 220 л/ст/дан;
- Меродавни максимални протицај фекалних овда за димензионисање колектора је:

$$Q_{max} = K_{опште} \times Q_{ср}$$

$$K_{опште} = 1{,}5 + \frac{2{,}5}{\sqrt{Qsr}}\text{; } K_{опште} \leq 3.$$

$$Q_{ср} = \frac{7600 \times 220}{86400} = 19{,}35 \text{ л/сец.}$$

Атмосферска канализација ће бити посебно грађена као комбинација нове зацевљене канлизације и постојећих отворених канала. Сливови ће бити прилагођени конфигурацији терена са могућношћу више излива у ободну каналску мрежу. Због конфигурације терена је оставља се могућност уклапања у систем и црпне станице. Локација пумпне станице ће бити одабрана према најмањим ископима канализационе мреже и минималном висином дизања.

Атмосферску канализацију у насељу постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Рачунска киша је 140 л/сек/хектару. Систем ће се прилагодити конфигурацији терена и разбити на више сливова који гравитирају ободној каналској мрежи.

Као коначни пријемник свих вода из насеља како метеорских тако и из постројења за пречишћавање отпадних вода требало би да буде канал Качаревачки-1(км 4+455). Максимална кота воде која се може очекивати у каналу је око 80мнЈМ
Пошто је систем канала за контролу режима површинских и подземних вода базично формиран, он као такав веома лако омогућава даљи сопствени развој у складу са будућим осцилацијама у режиму површинских и подземних вода.

Услови за постојећу канализациону мрежу
У насељу не постоји изграђена канализациона мрежа.

Услови за планирану канализациону мрежу
Новоизграђену канализацију са колекторима градити у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже у будућности.
Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви минималног пречника за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.
Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50м.
Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.
Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 Ø) али не веће од 80 метара.
Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.
Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким
уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано у зеленом појасу али уз претходну техноекономску анализу пројектанта.

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

Водопривредни услови
Плански простор припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав. У обухвату Плана генералне регулације насељеног меата Качарево, налазе се следећи водни објекти:

- Узводна деоница мелиорационог канала Качаревачки 1 (к.п. 5895 к.о. Качарево) између стационажа км 4+135 - км 4+455. Канал је укупне дужине 4455м и представља главни одводник вишкова вода са подручја насеља Качарево - Банатско Ново Село у регионални вишенаменски систем Надела.
- Мелиорациони канал Качаревачки 1-2 се улива у канал Качаревачки 1 на стационажи км 4+135 и једним својим делом се граничи са простором у обухвату Плана.

Ниво реке Тамиш је делимично регулисан за мале воде до коте 73,00мнЈМ и креће се од 69,50 мнЈМ до 75,30 мнЈМ. Као коначни пријемник свих вода из насеља како метеорских тако и из постројења за пречишћавање отпадних вода требало би да буде канал Качаревачки-1 пошто поседује одговарајућу уставу за повратни улаз великих вода. Улив УПОВ-а у канал Качаревачки-1(км 4+455) мора бити обложен и заштићени од ерозије снабдевен мерачем протицаја. Максимална кота воде која се може очекивати у каналу је око 80,00мнЈМ. Овај проток се може увећати у случају захтева за бржом евакуацијом унутрашњих вода.

За планирање садржаја и намене простора у обухвату Плана, у зони водних објеката уважити следеће услове:

- Пројектним решењем се не сме угрозити слободан протицајни профил мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина канала.
- Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас канала) ширине од најмање 5,0м од обале канала сачувати за пролаз и рад механизације која одржава водне објекте.
- У овом заштитном појасу канала није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање ограде, депоновање материјала, садња дрвеће, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала.

Укрштање и паралелно вођење са мелиорационим каналом:

- Укрштање инсталације са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5,0м од ивице постојећег моста/пропуста односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5,0м.
- Постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, паралелно са каналом, планирати тако да се траса инсталације води по линији границе парцеле водног земљишта (парцела канала), односно унутар парцеле водног земљишта на одстојању највише до 1,0м од границе парцеле и да је обезбеђено управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала најмање у ширини инспекционе стазе (заштитног појаса канала) према наведеном услову.
- Постављање линијског објекта изван парцеле водног земљишта, паралелно са каналом, планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса канала) према наведеном услову.
- Линијски објекат поставити најмање 1,0м испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање канала.
- Саобраћајне површине планирати изван парцеле водног земљишта (парцела канала). Уколико је потребна саобраћајна комуникација - повезивање, леве и десне обале канала, исту је могуће планирати уз изградњу мостова/пропуста.

Реципијент и изливна грађевина:

- Планирати упуштање атмосферске воде, претходно ослобођене муља, вегетације, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, у мелиорационе канале уз услов да се поштују хидролошко-хидрауличке карактеристике (капацитет) реципијента, да се обезбеди функционалност хидромелиорационог система, одржавање водних објеката и сигурност од преливања по околном терену.
- Изливну грађевину за испуст атмосферских вода у реципијент, планирати тако да високи водостаји реципијента не спречавају евакуацију воде и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања воде. Изливна грађевина не сме да умањује протицајни профил канала. На месту излива, планирати осигурање реципијента од ерозије, облагањем каменом или бетонским елементима, најмање 3,0м узводно и низводно од места излива.
- Изливна грађевина мора бити на растојању најмање 5,0м од пропуста/моста.

Услови коришћења вода

Водоснабдевање предметног простора планирати из Јавног водоводног система према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.

- Подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке, за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехрамбена, фармацеутска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1 л/сек) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара, нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде, према члану 72. Закона о водама.
- Воде из изворишта површинских и подземних вода које служе за снабдевање водом за пиће, могу се користити само ако је то коришћење у складу са водним билансом и ако су претходно обављени истражни радови у складу са Законом о водама, односно хидрогеолошки истражни радови у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања, према закону којим се уређују геолошка истраживања која обухватају утврђивање резерви, издашност и квалитет воде на одређеном изворишту, према члану 79. Закона о водама.
- Воду потребну за технолошки процес могуће је обезбедити захватањем површинских или подземних вода према намени, условима и приоритету у коришћењу вода, одређеним чланом 71. Закона о водама.

- Корисник је дужан да воду користи на начин којим се не ускраћује право коришћења вода другим лицима и не угрожавају циљеви животне средине.

Отпадне воде

- Предвидети сепаратни тип канализационе мреже за сакупљање атмосферских вода, зауљених атмосферских вода, санитарних и технолошких отпадних вода.
- У површинске воде, забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода.
- Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.
- У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде. У инфилтрациона поља и упојне бунаре је забрањено испуштање било каквих вода, како не би дошло до погоршања стања, односно постојећег хемијског статуса подземне воде.
- Условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, на околне површине и др, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.
- Атмосферске воде са запрљаних/зауљених површина (манипулативни простор, паркинг, саобраћајнице и др.) пречистити на уређају за примарно пречишћавање потенцијално запрљаних атмосферских вода (сепаратор са таложником) ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица.
- Обезбедити сталан рад, редовно одржавање и функционисање уређаја за пречишћавање отпадних вода (сепаратор минералних уља) а издвојене материје (масти и уља) прописно одлагати на начин којим се неће загађивати воде или земљиште, а у складу са Законом о управљању отпадом.
- Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на ППОВ у складу са градским концептом каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу насеља Качарево. Услове и сагласност за прикључење прибавити од надлежног јавног комуналног предузећа. Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем. Коришћење јавне канализационе мреже је могуће тек по изградњи и стављању у функцију ППОВ-а, јер је забрањено непречишћене отпадне воде испуштати у водотоке/канале.
- Уколико у близини предметног простора није изграђена јавна канализација, као привремено решење, отпадне воде испуштати у водонепропусну септичку јаму коју ће празнити надлежно јавно комунално предузеће или правно лице акредитовано за ову врсту послова.
- Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 2 а да се при том обезбеди одржавање еколошког статуса реципијента у складу са параметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.
- Зависно од потреба, код загађивача планирати изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно - техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на ППОВ- у, тако да се не ремети рад уређаја, а у скпаду са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

- Планом је дефинисана локација ППОВ-а. Капацитет ППОВ-а мора бити усклађен са демографским растом и планираним повећањем индустријских капацитета, што је неопходно анализирати и документовати одговарајућом студијом.
- Уважити и све друге услове које за пречишћавање и диспозицију отпадних вода пропише надлежно јавно комунално предузећа.
- Забрањено је на околно земљиште и у подземне воде уношење опасних и штетних материја које могу да угрозе квалитет (хемијски статус) земљишта, тј. могу узроковати физичку, хемијску, биолошку или бактериолошку промену вода у складу са чланом 97 и 133 (став 9) Закона о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12 ,101/16, 95/18 и 95/18-др. закон) као и испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских.

Пројектном документацијом предвидети таква техничка решења којима се не угрожава стабилност водних објеката и водног режима.
Намена водног земљишта не може се мењати без сагласности ЈВП Воде Војводине Нови Сад.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Електроенергетска мрежа и постројења

У колико приликом изградње објекта буде потребно измештање или каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.
Капацитети изграђених трафостаница такође су незадовољавајући, те је потребно у наредном периоду повећати инсталисану снагу трафоа и изградити нове капацитете према правцима раста потрошње.
Постојећа нисконапонска мрежа је највећим делом ваздушна.Потребно је извршити реконструкцију НН мреже .

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском биланску града Панчева, с обзиром на то да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.
Пољопривредни крај, коме припада град Панчево, располаже великим количинама биомасе, као и могућностима масовније производње биогаса у пољопривредним газдинствима. На погодним локацијама могу се предвидети енергетски производни објекти већих капацитета који би користили биомасу и биогас за производњу енергије, као и енергетски производни објекти који би користили сунчеву енергију и енергију ветра.
Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије могу се градити у склопу салаша, пољопривредних комплекса и радних комплекса, који ће ову енергију користити за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак конектовати у јавну мрежу.
За изворе који ће служити за сопствену производњу- појединачни ветрогенератори могу се градити у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и под условима заштите човекове околине. Стуб на који се поставља ветрогенератор, градити као слободно-стојећи у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката;
Енергетски производни објекти који као обновљиве изворе енергије користе соларне панеле граде се у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и под условима заштите човекове околине и користе ову енергију за сопствене потребе, а у случају већих капацитета вишак се може конектовати у јавну мрежу.

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

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

Услови за планирану електроенергетску мрежу

Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа ће се извести кабловски. Кабловска мрежа је планирана са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима
Предвидети коридоре за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа ће се извести кабловски.

Кабловска мрежа планирана је дужином целе улице и то са обе стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.
Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким у.словима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви ⌀ 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.
Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима ЕД Србије д.о.о. Београд.Огранак Електродистрибуција Србије Панчево(надлежни дистрибутер) .

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

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

За трансформаторке станице типа 2x1000к\/А предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx 5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4к\/ кабловска вода и два 20к\/ кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви Ф 110mm.
За трансформаторке станице типа 1x1000к\/А предвидети простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4к\/ кабловска вода и два 20к\/ кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Ф 125mm.

За мерно разводна постројења предвидети простор минималне површине правоугаоног обпика, димензија бтх 5т, са копским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих мерно разводних постројења за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање 20к\/ кабловских водова, тј. цеви Ф 125mm.
Према члану 143. Закона о енеретици, енергетски субјекат за дистрибуцију електричне енергије одређује место прикључења, начин и техничке усл услове прикључења, место и начин мерења електричне енергије, рок прикључења и трошкове прикључења.
Комплекс трансформаторских станица 20/0,4 kV и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV*:*
Ова правила утврђују услове грађења, реконструкције и повећања капацитета постојећих и нових трансформаторских станица 20/0,4 kV (у даљем тексту: ТС 20/0,4 kV) и електроенергетских водова 1 kV и 20 kV дефинисана су за све намене простора које се прикључују на електроенергетску мрежу.
У компактним блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока и на јавној површини. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.
У отвореним блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта,у зеленим површинама и на површинама за паркирање и на јавној површини. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV. Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.

У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV . Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
У зонама које представљају просторно-културно-историјску целину ТС 20/0,4 kV се постављају у сарадњи са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева.
Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна и када се ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону.
Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 м.
Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .

У колико не постоји сагласност власника(корисника) објекта у који се или уз који се поставља ТС 20/0,4 kV, минимална удаљеност од других објеката је 3,0м.
Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима.
Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.
Правила грађења инфраструктуре у вези са обновљивим изворима енергије:
Енергетски производни објекти који користе обновљиве изворе енергије граде се у складу са законским условима и прописима који важе за изградњу таквих објеката и под условима заштите човекове околине
<u>Услови за јавно осветљење</u>
Јавно осветљење није задовољавајућег квалитета, потребно га је реконструисати.Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег , ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове. У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже. За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја. Кабловско напајање јавног осветљења остариће се кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

Услови за декоративно осветлење јавних површина и објеката
Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светиљкама и светлосним извором .Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

Б.1.2.4.5. Електронска комуникациона инфраструктура

У обухвату Плана налазе се постојећи подземни и ваздушни оптички каблови, као и постојећи дистрибутивни и разводни тк каблови и ваздушни разводни водови. У оквиру граница предметног подручја има једна активна базна станица и један PP линк.

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу
Планирана је могућност заштита-измештање свих постојећих тк објеката који су угрожени планираном изградњом саобраћајница или стамбених и пословних објеката.Не планира се за сада изградња нове мреже већ проширење постојеће и то на захтев корисника.

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења
На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже. Потребе за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.
За нове пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber to the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.
Узимајући наведено у обзир потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат, у објекту, за смештај тк опреме, у оквиру предметног плана.
Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.
Такође, за све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана, неопходно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начин, а у складу са тенденцијама развоја захтеваних телекомуникационих сервиса, ови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника
Бежична приступна мрежа
За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, планирана је 1 (једна) зону од интереса. Површина једне зоне треба да буде (2x3)m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта.
За наведену планирану локацију неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији,
- наизменично напајање.

Уколико није могуће обезбеди позицију на објекту онда је потребно планираће се локација за изградњу стуба. Површина зоне треба да буде (10x10)m, на којој ће се планирати цевасти стуб висине од 15-36m, на јавној површини. За наведену планирану локацију, на којој ће се изградити стуб неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији,
- наизменично напајање.

Висина стуба подложна променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Зато је при изради Пројекта потребно узети тачке, у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову.Могуће висине стуба су 10, 15, 18, 24 и 36m.
Планирана позиција базне станице није фиксна.
На основу наведеног, биће предвиђени коридори за планирану тк канализацију, као и микролокације за тк опрему и микролокацију за планирану БС МТС , у оквиру граница плана.
Општи услови
Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката.

Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката.
У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).
Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Б1.2.4.6 Термоенергетска инфраструктура

У поступку израде планске документације неопходно је обезбедити пуну усклађеност са техничким условима ЈП „Србијагас" и ЈП „Транспортгас Србија", који су надлежни за транспорт и дистрибуцију природног гаса у предметном подручју.

На основу достављених услова, у оквиру зоне обухваћене Планом налазе се системи високог, средњег и ниског притиска који представљају инфраструктуру од посебног значаја, те њихова заштита и очување функционалности имају приоритет.

Према условима ЈП „Србијагас", прикључење нових потрошача на постојећу дистрибутивну мрежу биће могуће искључиво појединачно, уз претходно техничко разматрање и процену расположивих капацитета. Уколико се појави потреба за прикључењем већег броја потрошача или већих индустријских капацитета, неопходно је израдити **урбанистички пројекат (УП)** за сваку локацију појединачно, или један за целу зону, уколико се захтеви унапред дефинишу и могуће је одредити укупне потребне капацитете.

Према условима ЈП „Транспортгас Србија", гасовод високог притиска DN 500 (венец 16 bar, Pmax 50 bar) пролази у непосредној близини зоне Плана и мора се заштитити у складу са прописаним безбедносним коридорима. Планом није дозвољено планирање изградње унутар зоне заштите гасовода, нити нарушавање прописаних минималних растојања.

Полазишта планирања термоенергетског система

- Примарни циљ је употреба нискоемисионих технологија и енергетски ефикасних система.
- У овој фази планирања гас се не третира као примарни енергенат због ограничених капацитета и непостојања потврђених техничких услова за прикључење.
- Приоритет има примена обновљивих извора енергије и високоефикасних електричних система.

Планирани концепт снабдевања топлотом

- Успостављање система заснованих на топлотним пумпама (вода–вода, земља–вода, ваздух–вода), у зависности од геолошких и хидролошких услова.
- Увођење нискотемпературних система грејања/хлађења (подно/зидно грејање, фан-којл системи) ради повећања енергетског учинка.
- Интеграција обновљивих извора енергије:
  - соларно-термални системи за ПТВ и подршку грејању,
  - фотонапонски системи (PV) за напајање термотехничких постројења и пратеће опреме.
- По потреби, увођење резервног електричног извора топлоте за вршне услове или у случају прекида у снабдевању (умереног капацитета).

Остали енергенти – искључиво као резервна/прелазна решења

- *Течна горива (нпр. нискосумпорно лож-уље):* дозвољена само као резервна или вршна опција, уз усклађеност са прописима о складиштењу и лимитима емисија.
- *Чврста горива (дрвни пелет ENplus A1):* могућа само као привремено или резервно решење; угаљ није дозвољен. Складиштење пелета мора бити организовано без ризика од прашења и буке.
- Забрањена употреба енергената који негативно утичу на квалитет ваздуха или нису у складу са прописима за радне зоне.

Закључна планска одредница
Термоенергетски систем у оквиру плана усмерава се ка одрживим, нискоемисионим и енергетски ефикасним решењима, уз могућност будућег прикључења на дистрибутивни гасовод тек када дистрибутер дефинише капацитете, услове и развојне планове за предметно подручје.

ТОПЛОВОДНА МРЕЖА

У радним пословним зонама може се планирати и објекат централизовано снабдевање топлотном енергијом са припадајућом МРС. Топловодна инфраструктура може повезивати више корисника у радној зони али само по уређеним законским актима.

УПОТРЕБНА ОБНОВЉИВИХ ИЗВОРА ЕНЕРГИЈЕ

Дозвољава се уградња топлотних пумпи свих врста, соларних панела уз одговарајуће дозволе надлежних органа.

У предметном подручју не би требало планирати изградњу или реконструкцију постојећих јавних објеката који би као енергент користили нееколошка и неекономична, "прљава" горива.

Неопходно је спровести максималну топлотну заштиту објеката у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта.

Б.1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА

Минимална комунална опремљеност грађевинског земљишта подразумева обезбеђен прикључак на водоводну и канализациону мрежу, елекртичну енергију и телекомуникациону мрежу, уз претходно прибављене услове саобраћајног прикључења.

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

Б.1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ

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

Б.1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа

Од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву број: 865/3 од 02.10.2025. изадти су Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и амбијенталних целина за потребе израде Плана генералне регулације насељеног места Качарево и Студија и план заштите за насељено место Качарево која чини саставни део услова.

Услови из наведене студије гласе:

<u>Археолошки услови</u>

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, Програм и Урбанистички план за насељено место Качарево може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом изградње објеката и вршења експлоатације земље као опекарске сировине на простору некадаш ње циглане, данас депоније, северна ивица села (лево од пута за Банатско Ново Село) - локалитет бр. 2
- на простору археолошких локалитета бр. 1 и 3 и у њиховој околини у случају изградње већих, заједничких објеката и друге врсте објеката ихфраструктуре (тржни центри, спортски терени, базени и сл.) обавезно обезбедити услове праћења свих земљата радова од стране стручњака Завода пре почетка градње, ау случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је обавити заштитна археолошка истраживања у оквиру габарита објекта;
- на целом простору обухвата Плана 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.

Урбанистичко-архитектонски услови

Простор обухваћен границама израде ПГР-а садржи насеље које је плански изграђено крајем 18. века. Заштита простора обухваћеног израдом ПГР-а подразумева очување наслеђених основних урбаних поставки, урбане матрице, начин парцелације, однос према хоризонталној и вертикалној регулацији и функционални карактер централног дела насеља.

Са становишта заштите непокретних културних добара, а према извршеној валоризацији иутврђеном плану заштите и ревитализације, План генералнерегулације насељеног места Качарево може се планирати на основу следећих услова:

I. зона - Простор наслеђене урбане структуре са трет.маном реаитализације

Уоквиру 1. зоне налази сеурођени сеоски трга са околином. Детаљан опис овог дела дат је у поглављу " Јавне функције". Границе ове зоне дате су у графичком прилогу који је део ових услова.

Овако формирану целину "центра" села треба третирати следећим мерама заштите;

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилом улице.
- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у опису, као и оплемењивање простора новим јавним функцијама којима би се задовољиле савремене потребе становништва.
- Блокове задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, ау оквиру њих се могу решавати разни садржаји.
- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Нове стамбене објекте градити на регулационој линији улице са ограђивањем парцеле, како би се сачувао традиционални амбијент банатске улице.
- Архитектуру нових објеката ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања непосредног окружења.
- 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-демонтажног карактера (опека, бетонске коцке и сл.).
- За све грађевинске радове на Згради Месне канцеларије у Качареву, за коју је урађен предлог одлуке за утврђење за споменик културе, као и радове на парцелама 4/1, 6/1 и 6/2 К.О. Качарево и на објектима који се на њима налазе, који у предлогу одлуке представљају заштићену околину споменика културе, неопходно је прибавити посебне конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе.

2. зона - Простор наслеђене урбане структурс са третманом ревитализаиије и реконструкције

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

Очување ове зоне, значајне за развој насеља, са објектима карактеристичним за историјске периоде у развоју насеља, треба третирати следећим мерама заштита:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилом улице, хоризонталне и вертикалне регулације
- Блокове задржати у постојећем облику и величини уз поштовање постојећих регулационих линија, ау оквиру њих се могу решавати разни садржаји.

- Очување аутентичних објеката са ревитализацијом, реконструкцијом и адаптацијом истих.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели.
- 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-демонтажног карактера

3. зона - Простор са посебним амбијенталним својствима

Карактеристичан амбијент представљају целине индустријске архитектуре: млин, ливница и железничка станица.

Овај простор треба амбијентално очувати и ревитализовати по следећим принципима:

- Очување затечене урбане матрице, хоризонталне и вертикалне регулације
- Очување аутеитичних објеката са санацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике
- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор комплекса.
- Квалитетније комунално опремити простор.

4. зона - Простор предвиђен за нову изградњу

Границе ове зоне дате с у у гарфичком прилогу који је део ових услова. Простор предвиђен за нову градњу треба третирати следећим мерама заштите:

- Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Проширење насеља вршити према прнципима постојеће урбане матрице. Уз формирање улица и блокова по угледу на постојеће.

Услови са спновишта историје уметности:

- Очување Зграде Месне канцеларије са свим стилско-архитеконским елементима.
- Историјске композиције у унутрашњости објекта подвргнути одговарајућем конзерваторско-рестаураторском третману уз претходне услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву а ради спречавања даљег пропадања истих
- Дислоцирану композицију Сватовске поворке вратити на зид на изворно место у објекат месне заједнице.

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

ЕВИДЕНТИРАНА КУЛТУРНА ДОБРА

Насељено место Качарево нема проглашених споменика културе. У студији "Анализа постојећег стања споменика културе - насеље Качарево" из 1979.године коју је израдила Јединица за заштиту споменика културе Народног музеја у Панчеву евидентиран је, поред биста Милана Премасунца и Светозара Качара и сам урбанизам насеља, са посебним акцентом на центар насеља, тј. трг-парк са објектима који га окружују, као карактеристична амбијентална целина.

ОБЈЕКТИ ПОД ПРЕТХОДНОМ ЗАШТИТОМ

ЗГРАДА МЕСНЕ КАНЦЕЛАРИЈЕ У КАЧАРЕВУ

За Зграду Месне канцеларије у Качареву урађен је Предлог одлуке за утврђивање за непокретно културно добро – споменик културе у децембру 2021. године и послат у даљу процедуру.

Изграђена је у првим годинама двадесетог века и до данас је задржала своју основну функцију. Некадашњи Rathaus имао је своје канцеларије, неопходне просторије као што су архива, стража и сала за састанке-данашња свечана сала. Зграда је грађена у духу монументалних грађевина ових крајева, под Аустро-угарском управом.

То је пространи, приземни објекат са главном уличном фасадом окренутом ка парку. Средишњи део фасаде је истурен у виду трема чији кров носе четири масивна четвртаста стуба. Дуж дворишних крила објекта зиданог у облику ћириличног слова П, пружа се трем који на обе стране подупиру високи, витки, декоративни гвоздени стубови са декоративним капителима. Кров изнад венца уличног трема је наглашен декоративном атиком на којој су се у потоњим деценијама смењивали натписи. У овим пољима атике су приликом окончања реконструкције објекта током

2003. године уписане године које су важне за историју објекта и самог села: 1792.,1903. и 2003. Зграда је током више деценија свог постојања претрпела градитељске успоне и падове. Изнад ових поља са уписаним годинама данас се налази правоугаоно поље са жанр-сценом која ликовно припада наивној уметности. У пољу изнад налази се сат.
Зграда је масивно грађена са зидовима од опеке, дрвеном међуспратном и кровном конструкцијом, покривена бибер црепом. У њој се данас налазе пословне просторије Месне канцеларије, Месне заједнице и Дома културе са библиотеком. Зидови свечане дворане Месне канцеларије Качарево вертикално су рашчлањени пиластрима који су у горњем делу украшени архитектонском штуко декорацијом. На зидовима сале налазе се уметничке композиције са историјском тематиком из живота у време досељавања Немаца у Францфелд. Свечана сала се користи за венчања, разна предавања и изложбе. Објекат се одржава и у добром је стању.

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

Заштита природних добара

На предметном простору нема заштићених подручја за које спроведен или покренут процес заштите, утврђених еколошки значајних подручја, еколошких коридора нити других елемената еколошке мреже Републике Србије.
Покрајински завод за заштиту природе Нови Сад истиче да треба поштовати препоруку према којој збир свих зелених површина у насељу треба да буде најмање 45 m^2/становнику.
Ова установа такође налаже стварање вишеспратног заштитног зеленила кроз комбиновање дрвећа и жбуња различите висине (високо, средње високо и ниско) ради санирања негативних утицаја на животну средину. Примат у озелењавању треба дати аутохтоним врстама биљака, при чему учешће смањити, ограничити егзотичних и других адекватних алохтоних врста (а које не припадају категорији инвазивних (агресивних алохтоних) врста).
Носиоци пројекта и извођачи радова су дужни да, уколико наиђу на геолошка или палеонтолошка документа, попут фосила, минерала, кристала и сл, која би могла да представљају заштићену природну вредност, то пријаве Министарству заштите животне средине, у року од осам дана од дана проналаска и предузму мере заштите од уништења, померања, оштећивања или крађе до приспећа овлашћеног лица.

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

Заштита животне средине

Без развијене и ефиксане комуналне инфраструктуре не може бити, у највећем делу, ни делотворне заштите животне средине насељеног места и околине. У Качареву је започета изградња система за одвођење употребљених вода (тзв. фекална канализација) који је одвојен од мреже за одвођење атмосферских вода (тзв. кишна канализација). Мањи део насељеног места је прикључен на овај систем. Неопходно је систем фекалне канализације развити по читавом насељу и прикључити га на локално постројење за обраду отпадних вода. Свако предузеће у Качареву је у обавези да своје технолошке отпадне воде претходно обради, пре њиховог упуштања у сеоску канализациону мрежу, односно погон за пречишћавање вода. Комунални и анимални отпад треба прикупљати, превозити и депоновати према локалном, односно регионалном плану управљања комуналним отпадом.
Према Локалном плану управљања отпадом на територији града Панчева за период 2023-2032. године Саобраћајни институт ЦИП и SET Engineering Team, Београд 2024, на територији насељеног места Качарево није организована примарна селекција отпада, нити постоји механизација за такве радње. Сав рециклабилни отпад завршава на постојећој локалној депонији/сметлишту.
Депонија/сметлиште је квантификована као депонија високог ризика на животну средину.
Локалним планом управљања отпадом за сеоска насеља града Панчева предложена је изградња трансфер станице ТС Качарево за насеље Качарево, за претовар са полуаутоматским управљањем опремом за претовар отпада (тј. померање аброл контејнера, привлачење аброл контејнера, закључавање руке пресе, отварање/затварање врата аброл контејнера и рад потисне плоче).
Тек када буде остварено комплетно санитарно одлагање отпада, обезбеђена недостајућа инфраструктуре и постављене нове санитарне касете на Новој депонији, као и изграђена инфраструктура и набављена потребна опрема за сакупљање и транспорт отпада у сеоским насељима, биће могуће да стара депонија у градском насељу Панчево и све сеоске несанитарне депоније буду потпуно затворене и рекултивисане.

Локалним планом управљања отпадом је планирано да до краја 2025. године читава територија Панчева буде покривена организованим прикупљањем отпада, што ће директно утицати на знатно смањење индивидуалног одлагања отпада на несанитарне и дивље депоније.
Свако предузеће треба да обезбеди нужне услове и посебну површину за сакупљање, селекцију и привремено чување различитих врста отпада (комунални, амбалажни, комерцијални, органски, опасни отпад, секундарне сировине и др). Уколико улагач и оператер постројења није у стању да организује поступање у складу са Законом о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 109/2025), дужан је да са за то овлашћеним предузећем склопи уговор о даљем управљању отпадом.
На одабраним местима јавне површине поставити посуде за селективно прикупљање неколико врста комуналног отпада (нпр. хартија и пластика, стакло, метал и органски отпад), као и амбалажног отпада, рециклабилног отпада, у облику тзв. рециклажних острва.
Дуж оптерећених саобраћајница, атарских путева, око читавог насељеног места, радно-пословних зона, несанитарне депоније сметлишта треба засадити одговарајуће санитарно заштитно зеленило. Ширина заштитног зеленог појаса између радне зоне и насеља треба да износи 10 m. Није дозвољено садити инвазивне (алохтоне) врсте дрвећа, попут сибирског бреста (Ulmus pumila), пенсилванског длакавог јасена (Fraxinus pennsylvanica), багрема (Robinia pseudoacacia), багремца (Amorpha fruticosa), јасенолисног јавора (Acer negundo), киселог дрвета (Ailanthus glandulosa), западног копривића (Celtis occidentalis), дафине (Eleagnus angustifolia), трновца (Gledichia triachantos), живе ограде (Lycium halimifolium), петолисног бршљана (Parthenocissus inserta), касне сремзе (Prunus serotina) и јапанске фалопе (Reynouria syn. Faloppa japonica).
Оператери постројења, власници постојећих предузећа и објеката мале привреде у обавези су да примењују технологије и процесе који испуњавају стандарде заштите животне средине. У том смислу препорука је да планирају формализованог еко менаџмент система (нпр. EMAS II или ISO 14001).
У случају да предузећа и организације у Качареву и околини у процесу производње или пружања услуга имају, као нуспроизвод, технолошке отпадне воде, неопходно је да оне обаве њихов предтретман, пре испуштања у сеоско постројење за обраду отпадних вода. Забрањено је изливање необрађених отпадних вода у постојеће канале. Неопходно је да оне, пре упуштања у реципијент, буду пречишћене до квалитета прописаног Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службенигласник РС, бр.67/11, 48/12 и 1/16). Обавезна је контрола квалитета отпадних вода пре и после пречишћавања у таложницима сепараторима уља и масти. Испитивање квалитета отпадних вода обављати само преко акредитоване лабораторије.
Горње мере заштите доприносе и заштити земљишта од загађивања и деградације, односно очувања његових природних особина и улога у складу са чланом 12 Закона о заштити земљишта (Службени гласник РС, број 112/2015).
Све манипулативне и паркинг површине у Качареву треба градити, односно обновити их од водонепропусних материјала који су релативно отпорни на деловање мраза, соли, нафте и нафтних деривата. Зауљене воде са ових и сличних површина треба пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса пре упуштања у атмосферску канализацију. Талог из сепаратора могу одвозити само овлашћене организације сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18- др. закон и 35/2023) и Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада (Службени гласник РС, број 92/2010).
Приликом изградње нових објеката носилац пројекта и извођач радова треба да са отпадним материјама и материјалима поступају сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 109/2025) и другим прописима у вези са отпадом. Током припреме терена и градње инвеститор и извођач радова су дужни да прописно сакупљају, разврставају и одлажу на прописану локацију сав отпадни материјал према Одлуци о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Панчева (Службени лист града Панчева број 21/10, 6/14 и 38/16). У случају да за време горе наведених радова, односно за време коришћења пословних и производних објеката настане хаварија на грађевинским и радним машинама или превозним средствима (изливање уља, горива, расхладне течности, мазива) извођач радова треба обавезно да обави санацију, односно ремедијацију загађеног земљишта према члану 22 Закона о заштити земљишта (Службени гласник РС број 112/15).
Престанак употребе чврстог горива, потпуна гасификација насељеног места и подстицање употребе обновљивих извора енергије (топлотне пумпе, соларни колектори, пасивен соларне куће, локална биомаса) значајно би смањило загађеност ваздуха у Качареву.
Правна лица и предузетници у обавези су да планирају и предузимају мере за сузбијање и смањење емисије загађујућих материја у ваздух сходно члану 4, Закона о заштити ваздуха (Службени гласник РС, број 51/2025) у виду спречавања распростирања загађујућих материја, одстрањивање емитованих честичних материја на безбедан начин и сл.

Ако носиоци пројеката планирају изградњу или реконструкцију стационарног извора загађивања ваздуха за који није прописана израда студије о процени утицаја на животну средину, они треба надлежном органу да предају захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања у складу са Законом о заштити ваздуха, члан 55 (Службени гласник РС, број 51/2025). Иначе, према истом Закону,члану 4, власници предузећа и предузетници су дужни да у оквиру трошкова производње и у склопу улагања планирају и трошкове заштите ваздуха, да прате утицај својих активности на квалитет ваздуха односно заједно са оператерима постројења спроводе мере за смањење емисије загађујућих материја у ваздух (спречавање ширења ваздухом загађујућих материја нпр. рекуперацијом гасова, неутрализација и уклањање емитованих честица, планирање затворених производних технолошких процеса и увођење малоотпадних технологија и др).

Смањење непријатних мириса (амонијака, сулфида, меркаптана, сумпорводоника, алдехида, метана и др) пореклом од локалне фарме свиња је могуће постићи просторно-планским и техничким мерама заштите животне средине. Објекти за прихватање стајског ђубрета (пре свега осоке) треба да буду на довољној удаљеност од стамбених објеката. По ободу производног пољопривредног комплекса подићи високо зеленило дугог вегетационог периода. У самим објектима за узгој свиња је нарочито важно извести подове на одговарајући начин (решеткасти), као и систем за изђубравање објеката и начи пребацивања течног ђубрета и отпадне воде у сабирни базен, потом у лагуне, односно директно у цистерне. Ови објекти, као и цистерне за превоз течног ђубрета са фарме треба да буду затворени. Допунска техничка мера за смањење непријатних мириса је посипање зеолитског преппарата по поду објеката за товљенике.
Предузетник који планира у пословном простору употреби уређаје који могу представљати извор буке, дужан је да пројектује и постави звучну заштиту, изолацију која омогућава да бука из пословног простора, уз прописане услове коришћења и одржавања уређаја и опреме, односно за време планиране активности не прелази граничне вредности нормиране Уредбом о индикаторима буке,граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник РС, број 75/2010) и Одлуком о одређивању акустичких зона и заштити од буке на територији града Панчева (Службени лист града Панчева, број 21/2017).
Уколико ће предузећа употребљавати у својој делатности компресоре, власник, односно оператер постројења треба да их постави на одговарајуће темеље и акустички изолује тако да ниво буке од рада ових постројења на граници комплекса не прелази допуштени ниво буке према суседној акустичној зони.
Завод за јавно здравље Панчево који годинама систематски прати ниво буке у граду Панчево наводи да треба индивидуалним загађивачима наложити појединачна мерења нивоа буке ради тачног утврђивања њиховог доприноса у укупној комуналној буци. Пре пуштања у рад предузећа која су потенцијални загађивачи буком, захтевати од власника предузећа организивање мерења нивоа буке и процену њеног утицаја на животну средину. Завод се залаже и за стриктно поштовање и контролу радног времена (као и разматрање могућности његовог скраћења) индивидуалних загађивача буком – посебно угоститељских објеката, што би значајно смањило ниво буке ноћу и викендом у акустичким зонама којима припадају. Придржавање пропису о радном времену угоститељских објеката био би смањен и интензитет и учесталост саобраћаја у овим зонама, као и утицај на укупни ниво буке у животној средини.
Неопходно је урадити карту акустичког зонирања Качарева и других насељених места. Дозволе за изградњу и употребу издавати према особеностима, ограничењима и захтевима урбанистичких и акустичких зона.
Поред постојећег обавезног ограничења брзине моторних возила у насељеном месту на 50 km/h, додатном смањењу нивоа буке, али и загађености ваздуха, би допринело снижење брзине у зони становања на 30 km/h.
У поступку подношења захтева за грађевинском дозволом носиоци пројеката треба, сходно Закону о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС број 94/2024) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 114/08) покретања поступка процене утицаја на животну средину пред надлежним органом за послове животне средине у вези са доношењем одлуке о потреби израде студије о процени утицаја на животну средину. Није допуштено планирање и улагање у пројекте, делатности и програме са листе I Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 114/08).

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30^0 у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
- Уколико је пројектном документацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

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

Такође, треба се у највећој могућој мери орјентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.

Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

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

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

степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

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

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

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПОЈМОВНИК

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

Обликовно се поткровна етажа може решити као: класично поткровље, мансарда или повучени спрат.

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

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор
- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана.
- **Мансарда (Ман)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана

  Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m.

  Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

- **Зелени кров**- кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- **Компактан блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- **Зграда** - јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);
- **Зграда јавне намене** - је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);
- **Стамбено-пословна зграда** је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- **Пословна зграда** је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- **Помоћни објекат** - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);
- **Економски објекти** - јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза,оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица);пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари,кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице).

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

Б.2.1.1.Јавно коришћење простора и објеката

План даје могућност остваривања намена из области јавних садржаја у приватном аранжману и на осталом грађевинском земљишту. То се односи на приватне дечје установе, школе језика, рачунара, сликања, глуме и сл., затим приватне здравствене установе различитог типа (опште, специјалистичке службе, клинике, стоматолошке ординације, физикалне медицине, пратеће службе здравства (лабораторије, снимања, итд.) и сл.), установе из области културе (приватне галерије, уметничке радионице и сл.), спорта (СЦ, вежбаонице, спортске дворане, итд.), домови за стара лица и слично. Такође, у остале намене, осим оних које ће у даљем тексту бити наведене, убрајају се и објекти намењени за јавно коришћење у смислу задужбина и сл. са приватним фондовима за финансирање њиховог рада и финансирања и коришћењем приватних средстава за изградњу самих објеката на осталом грађевинском земљишту.

За све ове садржаје примењују се параметри дефинисани за припадајућу зону и важећи правилници за објекете јавне намене.

Б.2.1.1.1. Верски објекти

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

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

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

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

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

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

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавати на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације.

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

Код нових објеката ове намане поштовати следеће:

- површина објекта = 0,10m^2/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = 0,30-0,50m^2/становнику гравитационог подручја парохијске општине.
- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9m од коте приземља, док се кота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50cm од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта (не рачунајући звоник),

- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пашачки прилаз мин. ширине 2,0m,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено ограђивање,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

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

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

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

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

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

Б.2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

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

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

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

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

За изградњу нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.

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

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

- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,

- не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,

- сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.

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

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

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимална спратност објекта је приземље (П)

минимални проценат зелених површина= 40%

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

Б.2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) .дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели. Сутеренска и остале подземне етаже могу се користити за стационарни саобраћај за сопствене потребе, смештај техничких, магацинских просторија и сл. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења и правила од оних наведених у овом плану, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. Бунари за снабдевање насеља водом су компатибилни у свим зонама. Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.
	▪ <u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са условима за пешачке и колске приступе парцелама. Уколико иза уличне парцеле постоји још једна, унутрашња парцела може остварити присуп путем права службености пролаза. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне а мање од четири парцеле у низу за које треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у ширини у складу са наменом (за породичне мин.2,5m, док је за пословне објекте обавеза обезбедити мин.5,0m), а изузетно 1,2m за пешачке пролазе (за стамбене објекте), све у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију.

-услови за величину парцела

Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана.

У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирање парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.

Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).

Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице.

Изузетно код одвајања земљишта јаване намене и земљишта остале намене остатак парцеле представља грађевинску парцелу без обзира на површину.

-правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру

За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.

У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела.

За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле.

Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта" није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступања или продаје земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекате формира посебна парцела и ограђује се.

Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа..

Специфични случајеви биће дефинисани одредбама важећег Закона.

Водовод и канализација:

Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10x10m. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције.

Електроенергетска инфраструктура:

Орјентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице, тј. површина комплекса износи око 9x7m.

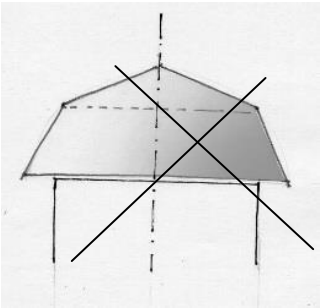
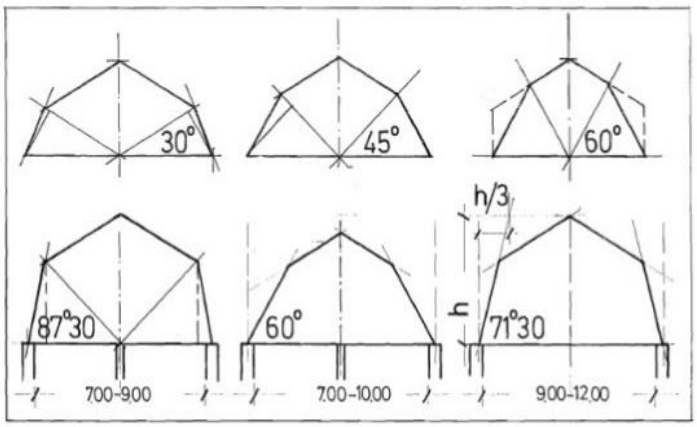
За трансформаторске станице обезбедити колски прилаз за монтажу и замену трансформатора.

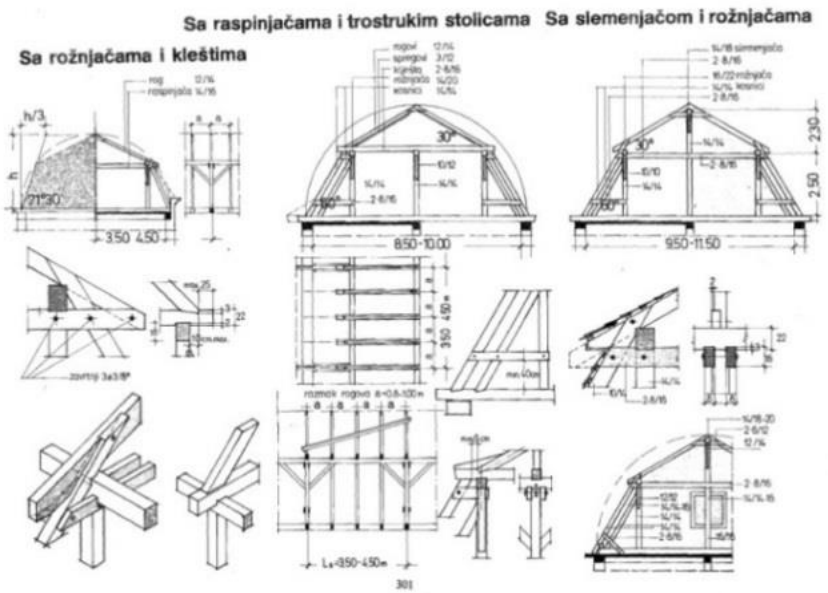
Телекомуникациона инфраструктура:

Орјентациона површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће телекомуникационе опреме IPAN у случају уређаја за спољну монтажу на бетонском постољу је димензија 4 $m^{2.}$ Потребно обезбедити колски прилаз. Детаљнији подаци биће обрађени посебним техничким условима.

	За све трансформаторске станице у граници обухвата овог плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу или на површину јавне намене. <u>Термоенергетска инфраструктура:</u> Када се мерне станице граде као самостојећи објекти димензија АхБm^2, орјентациона површина комплекса за њихово постављање износи А+6m са Б+6m. За исту је потребно обезбедити колски прилаз од најближе јавне саобраћајнице.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	**Постојећи објекти** се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију уз испуњење осталих параметара дефинисаних планом**.** **Нови објекти** се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности. **<u>-регулацијиона линија</u>** Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: *упуштање делова објеката у површине јавне намене*. У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења. **<u>-спољна грађевинска линија према регулацији</u>** Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. **<u>-нивелација</u>** Кота приземља свих планираних објеката може бити минимално 0,15м а максимално 1,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате у укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више . ***<u>Напомена:</u>*** У случају када регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта, у оним случајевима када је графичким прилогом Подела на јавно и остало земљиште регулација обележена са ГПО (граница постојећег објекта) - ова напомена се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења. Изузетно, објекти основне намене могу се градити и у дубини парцеле, уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката. Потребно је поштовати наслеђену традиционалну организацију парцеле тако да се на регулациону линију постављају објекти основне намене - главни објекти. На регулациону линију могу се поставити и одређени помоћни и/или економски објекти (нпр: гараже, летње кухиње и амбар).

	<u>упуштање делова објекта у површину јавне намене</u> **Грађевински елементи на нивоу приземља**, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то : • излози локала макс. 0,30m, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; • транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50m по целој ширини објекта на висини изнад 3,50m • конзолне рекламе макс. 0,80m на висини изнад 3,50m • испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30m хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) • уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја **Грађевински елементи испод коте тротоара** (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80m **Грађевински елементи на уличној фасади** -у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - *ова напомена се односи на испаде према јавним површинама* -ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката **Грађевински елементи на осталим фасадама:** Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: ○ на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља ○ на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља ○ на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља ○ Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2m виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. ○ Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. ○ Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20m). ○ Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.~

Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката и/или економских објекта на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. **Удаљеност објеката** на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката основне намене на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта. <u>Помоћни објекти</u> могу бити на мањим растојањима у односу на објекте основне намене и међусобно тако да: - за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори, - за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m, - за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија **Помоћни објекти и економски објекти** не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор,. <u>Економске објекте</u> могуће је градити у дну парцеле, на растојањима која дефинише важећи Правилник за парцелацију (Сл.лист 22/15) Не могу бити на граници парцеле, него најмање на 1m од бочне и задње стране. Економски објекти међусобно и у односу на помоћне и објекте основне намене постављати на одговарајућим растојањима према врсти и начину како дефинишу важећи правилници.
Правила и услови за нове објекте	**Правила и услови за обликовање кровова** Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):  Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров: 



У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде.

Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде.

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

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Правила и услови за интервенције на постојећим објектима

Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу полажаја у односу на регулациону и грађавинску линију.
Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета парцеле или се могу потпуно порушити и изградити нови, у оба случаја само под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.
Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.

За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже или поткровља.

Код објеката са равним и косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају.

Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта,волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).

Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти

	фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. Дозвољена је надградња уз техничку документацију којом ће се извршити провера и потврђивање ове могућности. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Постоји могућност фазне градње. На вишепородичним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд. Код објеката са више улаза дозвољена је фазна доградња по улазима, са обавезом да се каснија доградња у погледу материјализације, висина и архитектонског стила уклопи са раније изведеном доградњом. Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу. Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилом да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП ''Зеленило''. Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано); - за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5m од инсталација, односно 1,0m од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости; - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање , док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.

	Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент – бетонски застори (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи). За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле мора се обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи за јавне објекте повезују се на уличне коловозе у принцицу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5-3,0 (за породичне објекте) до 5,0м (за вишепородичне објекте, и радне, пословне и привредне објекте) обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (ливен бетон или префабриковани бетонски елементи). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама јавних објеката. Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза) на јавну саобраћајницу (уз регулисање имовинско – правних односа) у ширини од најмање 2,5 м за породичне објекте, тј. од 3,5-6,0м за вишепородичне и пословне објекте (3,5м за једносмеран приступ, тј. 6,0м за двосмерно кретање).
Паркирање на парцели	Потребе стационарног саобраћаја морају се решавати у оквиру парцеле у складу са следећим параметрима: ○ Породични објекти 1п.м./1 стамбена јединица, ○ Вишепородични објекти 1п.м./1 стан, ○ управно-административни објекти 1п.м./60м² нето површине, ○ трговине 1п.м./50м² продајног простора, ○ ресторани, кафане, кафеи 1п.м./10 места-седишта, ○ управне зграде, банке и сл. 1п.м./50м² нето површине - индустријски/пољопривредни објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, - складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума: - индустријски (пољопривредни) објекти 1п.м./ 3 запослена, - складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена. Паркинг места за путничке аутомобиле су препоручених димензија 2,5 х 5,0м (или по важећим Правилницима). Паркирање може бити управно, косо или подужно. За привредна теретна возила, паркинг места су ширине од 3,0 – 4,0м и од 10,0 - 20,0 м. дужине. Пројектант је дужан да се придржава важећих Закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.
Прикључење објеката на комуналну	Општи услови : Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су

инфраструктурну мрежу	правне природе, неопходно је обезбедити посебно место мерењеа потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње **<u>Водовод</u>** Прикључење водоводне мреже на градски систем водоснабдевања извести према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево. • Сваки објекат односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће. • Изузетно, на уличну водоводну мрежу може се прикључити и објекат у улици у којој није изграђена канализациона мрежа, ако су испуњени услови за одвођење отпадних вода на начин који је одредило ЈКП „Водовод и канализација" Панчево, и уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима. • Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак. • Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објеката или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер. • Објекат са више стамбених, односно пословних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака стамбена, односно пословна јединица мора имати свој подводомер. • Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација" Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводнс мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде. • Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен. • Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не иостоји техничка могућност да се објекат на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши. • Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености ОКО 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП.

- Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за очитавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКСА и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.

<u>Канализација</u>

<u>Услови за прикључење канализационих мрежа</u>

- Прикључење мреже атмосферске и фекалне канализације извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа.
- У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и ретензија лоцираних на самој парцели или испуштањем у водоток Надел уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.
- У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.
- У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.
- Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак.
- Минимална дубина укопавања је 150цм.
- Ревизионе шахтове или цевне ревизије постављати на растојању 1,5 метара од регулационе линије. Код улица ширих од 20м обавезно предвидети полагање фекалне канализације са обе стране улице, како би се избегла велика дужина прикључка.
- Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.
- Прикључење на канализацију није могуће уколико објекат није прикључен на водоводну мрежу.
- Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.
- Изузетно, када је објекат који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта. према условима

	које утврђује Комунално предузеће. • Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши. • Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока. • Прикључење објекта на уличну мрежу градске канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на око 1,5 м од регулационе линије. • Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације. • У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода. • Изричито је забрањено да се у градску атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објеката путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл. • Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не смеју се прикључивати директно (гравитационо) на градску канализацију. Неопходно је препумпавање. • На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објеката и платоа. • Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке(мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево. • Инвеститори на пројектовању и изградњи инсталација водовода и канализације морају се придржавати тренутно важеће Одлуке о преради и дистрибуцији воде и одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода града Панчева. **<u>Електроенергетска инфраструктура</u>** Прикључење објеката према условима надлежног дистрибутера . У зонама намењеним за становање и зонама малих пословних објеката (једновремене снаге максимално 43,47kW по јединици) планирано је : Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа ће се извести кабловски. Кабловска мрежа је планирана са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима Предвидети коридоре за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа ће се извести кабловски. Кабловска мрежа планирана је дужином целе улице и то са обе стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима. Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз. На основу планираног раста потрошње могућа је изградња потребног броја трафостаница 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница биће кабловски или ваздушно са најповољнијег места прикључења. Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким у.словима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви ⌀ 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

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

У индустријско пословним зонама потребно је предвидети:

Предвидети коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа ће се извести кабловски. Кабловска мрежа је планирана са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.

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

На основу планираног раста потрошње предвидети потребан број дистрибутивних трафостаница 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења. ТС предвидети на јавној површини.

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

<u>Електронска комуникациона инфраструктура</u>

На предметном подручју се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходно је повећати капацитет тк мреже. Потребе за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

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

Узимајући наведено у обзир потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат, у објекту, за смештај тк опреме, у оквиру предметног плана.

Бежична приступна мрежа

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, планирана је 1 (једна) зону од интереса. Површина једне зоне треба да буде (2x3)m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта.

За наведену планирану локацију неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији,
- наизменично напајање.

Уколико није могуће обезбеди позицију на објекту онда је потребно планираће се локација за изградњу стуба. Површина зоне треба да буде (10x10)m, на којој ће се планирати цевасти стуб висине од 15-36m, на јавној површини. За наведену планирану локацију, на којој ће се изградити стуб неопходно обезбедити:

- приступ планираној локацији,
- наизменично напајање.

Висина стуба подложна променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Зато је при изради Пројекта потребно узети тачке, у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову.Могуће висине стуба су 10, 15, 18, 24 и 36m.

Планирана позиција базне станице није фиксна.

На основу наведеног, биће предвиђени коридори за планирану тк канализацију, као и

микролокације за тк опрему и микролокацију за планирану БС МТС , у оквиру граница плана.

Општи услови

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих тк објеката. Постављањем планираних инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа и других објеката не сме доћи до угрожавања постојећих тк објеката.

У складу са важећим правилником, који је прописала Републичка агенција за електронске комуникације, унутар заштитног појаса није дозвољена изградња и постављање објеката (инфраструктурних инсталација) других комуналних предузећа изнад и испод постојећих подземних тк каблова или кабловске тк канализације, осим на местима укрштања, као ни извођење радова који могу да угрозе функционисање електронских комуникација (тк објеката).

Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности.

Термоенергетска инфраструктура

Потребно испоштовати и услове који су дати „Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на сиситему ЈП „Србијагас" из Октобра 2009. год.

По правилу гасовод се гради у регулационом појасу саобраћајница и у инфраструктурним коридорима. У коридору/траси издвајају се 2 основне зоне (појаса) са различитим условима:

- прва зона – радни појас је најмањи простор дуж трасе гасовода потребан за његову несметану и безбедну изградњу,
- друга зона - заштитни појас гасовода је простор са једне и друге стране цевовода, рачунајући од осе цевовода, у коме други објекти утичу на њихову сигурност у ком се примењују посебне мере заштите.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

1) за ПЕ и челичне гасоводе Пр макс ≤ 4бар - по 1 м од осе гасовода на обе стране;
3) за ПЕ гасоводе 4 бар < Пр макс ≤ 10 бар - по 3 м од осе гасовода на обе стране;
2) за челичне гасоводе 4 бар < Пр макс ≤ 10 бар - по 2 м од осе гасовода на обе стране;
4) за челичне гасоводе 10 бар < Пр макс ≤ 16 бар - по 3 м од осе гасовода на обе стране.

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности, изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 м, без писменог одобрења оператора дистрибутивног система. У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 м.

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

У даљем тексту дати су изводи за правила грађења из сада важећег „Правилника о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар" (Сл.гласнику РС", бр. 86/2015) према датим условима бр. 07-01/2441 од 14.06.2018 надлежног дистрибутера гаса:

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

	МОР =< 4bar (m)	4bar <МОР=< 10bar (m)	10bar <МОР=< 16bar (m)
Гасовод од челичних цеви	1	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	1	3	

- Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода МОР =< 4 barca другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укрштање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,20	0.40
Од гасовода до телекомуникационих каблова и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6 00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,0 0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m^3 а највише 60 m^3	-	10,0 0
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m^3	-	15,0 0
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила		1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10 bar <МОР =<16 bar и челичних и ПЕ гасовода 4 bar <МОР =<10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Минимално дозвољено растојање (m)	
	Укршгање	Паралелно вођење
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел.каблова	0,30	0.60

Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 m^3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m^3 а највише 100 m^3	-	6 00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m^3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 m^3	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m^3 а највише 60 m^3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m^3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила		1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Минимална дубина укопавања дистрибутивног гасовода и гасовода средњег притиска је 80cm мерено од горње ивице гасовода.

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

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

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

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

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

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

Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени.
Ради контролисања евентуалног пропуштања гаса у међупростор заштитне цеви и гасовода на једном крају заштитне цеви мора да се угради одушна цев пречника најмање 50 mm.
Минимално растојање одушне цеви мерено од линија које чине крајње тачке попречног профила јавног пута ван насеља, на спољну страну мора бити најмање 5 m, односно најмање 10 m од осе крајњег колосека железничке пруге.
Минимално растојање одушне цеви мерено од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница, на спољну страну мора бити најмање 3 m. У случају ако је удаљеност регулационе линије од ивице крајње коловозне траке градских саобраћајница мања од 3 m одушна цев се поставља на регулациону линију али не ближе од 1 m.
Отвор одушне цеви мора бити постављен на висину од 2 m изнад површине тла и заштићен од атмосферских утицаја.
Минимална хоризонтална растојања подземних гасоводаод надземне електро мреже и стубова далековода су:

	Минимално растојање	
Називни напон	при укрштању (m)	при паралелном вођењу (m)
1 кV>=U	1	1
1 кV<U=< 20 кV	2	2
20 кV<U=< 35 кV	5	10
35кV<U	10	15

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

Мерно - регулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима.
Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

	МОР на улазу	
Капацитет m^3/h	4bar <МОР=< 10bar	10bar <МОР=< 16bar
до 160	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	8 m	10 m
од 6001 до 25000	10 m	12 m
преко 25000	12 m	15 m
Подземне станице	2 m	3 m

Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС, МС, односно РС.
Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката су:

	МОР на улазу	
Објекат	4bar <МОР=< 10bar	10bar <МОР=< 16bar
Железничка или трамвајска пруга	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	5 m	8 m
Локални пут	5 m	8 m
Државни пут, осим аутопута	8 m	8 m
Аутопут	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m
Јавна шеталишта	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом	12m	15 m

превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова		
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	12m	15 m
Трансформаторска станица	12 m	15 m
Надземни електро водови	0bar <МОР=< 16bar	
	1кV>=U	Висина стуба + 3 m*
	1 к V < U =< 110 к V	Висина стуба + 3 m* *
	110 кV < U =< 220 кV	Висина стуба + 3,75 m**
	400 кV < U	Висина стуба + 5 m* *
* али не мање од 10 m. ** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана		

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од јавних путева мери се од ивице коловоза.
За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.
За објекте МРС, МС и РС постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.
Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом ограде. Ова удаљеност између ограде и спољних зидова МРС представља заштитну зону и мора бити минимално 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m и мора да обухвати зоне опасности.
Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко гасовода на местима где није заштићен. Обезбедити прилаз за рад грађевинске механизације које ће радити на извођењу радова и на интервенцијама у току експлоатације.
Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте. Забрањена је изградња објеката који нису у функцији обављања енергетских делатности, као и извођење других радова испод, изнад или поред енергетских објеката, супротно закону, као и техничким и другим прописима.
У близини гасовода ископ вршити ручно. Евентуална раскопавања гасовода ради утврђивања чињеничног стања и измештање гасовода, не могу се вршити без одобрења и присуства представника дистрибутера, сада ЈП „Србијагас". Најмање 3 дана пре почетка радова на делу трасе који се води паралелно или укршта са гасоводом, обавезно обавестити дистрибутера.

Правила и услови за евакуацију отпада

Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену.

Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл.

Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 t, габаритних димензија 8,60x3, 5,0x2,50m, полупречника окретања од 11m, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5m, а за двосмерни 6m, са максималним дозвољеним успоном од 7%.

Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у

	оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15m, по равној подлози са максималним успоном до 3%. Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5m. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15m. Уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.
Ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле уз услов да својом висином и положајем не ремети прегледност и безбедност одвијање саобраћаја. Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
Посебни услови	За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени објекти буду окружени одговарајућим **заштитним зеленилом**, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле. Постављање **билборда** је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћјну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област. Дозвољено је формирање **светларника** за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160cm. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити.Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m^2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m^2 и не ужи од

	2,0m. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде **Заштитно зеленило уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора** формирати у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја и ускладу са условима управљача пута. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. Избор врста за као и у предходној тачки 8, осим у случају далековода у чијем се коридору користи само ниска вегетација како би се омогућило неометано интервенисање на истим. **Услови заштите од утицаја пољопривреде:** Имајући у виду да се пољопривредне површине са интезивном производњом налазе у контактној зони, да се земљишта у обухвату Плана у делу пољопривредне зоне користи као пољопривредно земљиште и за све остало у функцији пољопривредне производње (стакленици, силос и сл.), у циљу заштите земљишта, подземних вода као и заштите здравља људи, дефинише се, да се на пољопривредним и зеленим површинама забрањује коришћење пестицида који спадају у ПОП-с, а користе се у циљу заштите биља. Заштитно одстојање између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и дозвољеним хемијским средствима за заштиту биља дефинисани су прописима који регулишу ову област. Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству, као и други услови дефинисани су Одлуком о држању домаћих животиња на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева бр. 21/10, 6/14 и 38/16). и другим позитивним прописима који регулишу ову област **Алтернативни извори енергије** Могуће је коришћење алтернативних извора енергије (ветар, биомаса, биогас, геотермална енергија, хидроенергетски потенцијал) на подручју обухвата плана.

Б.2.3. ЦЕНТРАЛНА ЗОНА

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ	
У овој зони планирана је изградња централних садржаја јавне намене за потребе становања. Претежна намена зоне је породично и вишепородично становање (до оам стамбених јединица). Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл. Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.).	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор или другу компатибилну намену. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Нису дозвољене делатности које које захтевају фреквенцију великих доставних возила, трговине изван продавница, намене које ставрају буку или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном и функционалном смислу. **Није дозвољена изградња економских објеката.** Изградња радних објеката (пословни, производни, складишни и све врсте економских објеката) у оквиру насељског ткива, на појединачним локацијама, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне. Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила (преко 3,5t), трговина изван продавница, оправка моторних возила, погребне услуге.
Типологија објекта	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 250m² најмања ширина грађевинске парцеле = 9m **За вишепородичне стамбене објекте:** Најмања површина грађевинске парцеле = 500m² најмања ширина грађевинске парцеле = 12m
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	***положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*** Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. **Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу мин. 0.0m.** У овој целини обавезна је изградња галвних објеката стамбене намне и објекта компатибилне намне на регулационој линији. Изузетно када се граде комплекси у функцији јавне намене, објекти не морају бити на регулационој линији када ће позиција објекта на парцели у оквиру комплекса бити дефинисана урбанистичким пројектом и другом пројектном документацијама као и прописима за специфичну намену. Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа

<table>
<tr><td></td><td>
објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али се не сме прекорачити.
Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати приступ са јавне површине.
<u>положај према границама суседних/задњих парцела</u>
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада.
Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:
0.00m - када на тим фасадама нема отвора
1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m
4.00m - 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 габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:
- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,
- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија
<u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u>
Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици. Уз планиране регулационе линије грађевинских блокова дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже.
Примарни параметар који нумерички дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:
Максимално дозвољена висина у зони изградње:
<table>
<tr><td colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</td><td>Орјентациони број етажа</td><td></td></tr>
<tr><td>венац</td><td>слеме</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>6.0</td><td>11,0</td><td>П+Пк/Пс/М</td><td>у дубини парцеле</td></tr>
<tr><td>11,5</td><td>15,5</td><td>П+2+Пк/Пс/М</td><td>на регулацији</td></tr>
</table>
<u>Напомена:</u>
Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.
Уз планиране регулационе линије дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже према таблици.
Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију са одговарајућим максималним висинама слемена и венца за улични део и унутрашњи део парцеле на начин дефинисинан таблицом „Максимално дозвољена висина у зони изградње“, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.
Висина помоћних објеката:
Оријентациона висина П+Пк.
Максимална дозвољена висина слемена помоћних објеката је 6m.
</td></tr>
<tr><td>Највећи дозвољен индекс заузетости- Из</td><td>Максимално под објектима и поплочаним површинама = 80%
Минимално под зеленим површинама = 20%</td></tr>
<tr><td colspan="2">услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру</td></tr>
<tr><td></td><td>"Заједничка/општа правила за све намене"</td></tr>
</table>

Посебни услови	Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаје, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.
Постојећи објекти	Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор уз обавезно остваривање улаза који је независтан од улаза у стамбени део објекта. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање. Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са правилницима којима се регулише ова област, и сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање. Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл. Завршна етажа може се користити као стамбени простор или помоћни простор у служби становања, а дозвољени су и уметнички-занатски атељеи, само уколико не стварају буку или на други начин ометају становање. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца). За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд. У деловима централне зоне зависно од степена урбанистичке заштите, амбијентални критеријуми су одлучујући приликом одређивања габарита новог објекта, односно габарита постојећег објекта који се дограђује или надзиђује.

Б.2.4. СТАМБЕНА ЗОНА 1

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ	
Основна намена зоне је породично и вишепородично становање (до осам стамбених јединица). Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл. Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.). Дозвољена је изградња економских објеката за гајење животиња за сопствене потребе, објеката за складиштење пољопривредних производа, као и економских објеката за смештај пољопривредних машина, возила и сл.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор или другу компатибилну намену. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. **НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:** Изградња радних објеката код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу, могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила (преко 3,5т), бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне. Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила (преко 3,5т) , трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); оправка моторних возила; погребне услуге и сл.
Типологија објекта	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 250m² најмања ширина грађевинске парцеле = 9m **За вишепородичне стамбене објекте:** Најмања површина грађевинске парцеле = 500m² најмања ширина грађевинске парцеле = 12m
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	***положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*** Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. **Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу мин. 0.0m.** У овој целини обавезна је изградња галвних објеката стамбене намне и објекта компатибилне намне на регулационој линији. Изузетно када се граде комплекси у функцији јавне намене, објекти не морају бити на регулационој линији када ће позиција објекта на парцели у оквиру комплекса бити дефинисана урбанистичким пројектом и другом пројектном документацијама као и прописима за специфичну намену. Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али се не сме прекорачити.

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

Поштовати наслеђену традиционалну организацију парцеле тако да се на регулациону линију постављају објекти основне намене - главни објекти. На регулациону линију могу се поставити и одређени помоћни (нпр.: гараже , летња кухиња, амбар).

положај према границама суседних/задњих парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:
Растојање објеката (главних и помоћних) од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00m - када на тим фасадама нема отвора
1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m
4.00m - 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 габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:

- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,
- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија

Растојање објеката од задње границе парцеле је минимум 4m.
Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

Вертикална регулација је дефинисана **на одговарајућем графичком прилогу** и у доле наведеној таблици. Уз планиране регулационе линије грађевинских блокова дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже.

Примарни параметар који нумерички дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње:

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа	
венац	слеме		
6.0	11,0	П+Пк/Пс/М	у дубини парцеле
11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М	на регулацији

Напомена:
Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.
Уз планиране регулационе линије дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже према таблици.
Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију са одговарајућим максималним висинама слемена и венца за улични део и унутрашњи део парцеле на начин дефинисинан таблицом „Максимално дозвољена висина у зони изградње", уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.
Висина помоћних објеката:
Оријентациона висина П+Пк.
Максимална дозвољена висина слемена помоћних објеката је 6m.

Остала правила за помоћне објекте важе као што су дати за главне објекте.
Економски објекти
Оријентациона висина П+1 .
Максимална дозвољена висина слемена економских објеката је 10m.

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимално под објектима и поплочаним површинама = 70% Минимално под зеленим површинама = 30%
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
	"Заједничка/општа правила за све намене"
Посебни услови	Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаје, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.
Постојећи објекти	Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор.Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање. Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са правилницима којима се регулише ова област, и сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање. Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца). За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.

Б.2.5. СТАМБЕНА ЗОНА 2

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

Врста и анмена објеката у зони Основна намена зоне је породично и вишепородично становање (до четири стамбене јединице). Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл. Одређене компатибилне намене као што су: ноћни барови, кафеи, производно занатсво и сл. не смеју омети садржаје у окружењу (буком, вибрацијама, одлагањем робе, отпада и сл.). Дозвољена је изградња економских објеката за гајење животиња за сопствене потребе, објеката за складиштење пољопривредних производа, као и економских објеката за смештај пољопривредних машина, возила исл. На већим парцелама, чија је намена становање пољопривредног типа, дозвољен је и узгој до 100 комада живине и до 5 условних грла копитара и папкара (условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500kg рачунајући највећу тежину производне категорије). Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се граниче са пољопривредним земљиштем тј. налазе се у зони уз границу обухвата плана, као главни објекти могу се наћи складишни, односно економски објекти, ако су у функцији пословања, под условом да ни на који начин (буком, прашином, непријатним мирисима и сл.) не угрожавају суседе, као и производне делатности мањег обима (када се у процесу рада користе само лака теретна возила) - уз обезбеђење услова заштите животне средине. Такође, на овим парцелама се изузетно може дозволити држање и узгој већег броја домаћих животиња, с тим да је максимално дозвољено до 20 условних грла. **Подзона ове зоне је зона посебног становања, у делу блока бр. 46. За ову подзону обавзна је пројектна разрада урбанистичким пројектом.**	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор или другу компатибилну намену. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. За објекте који су под одређеним степеном заштите, могу се применити и другачија решења са циљем враћања аутентичног изгледа зграде, а у складу са условима надлежног Завода за заштиту споменика културе. **НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:** Изградња радних објеката код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу, могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила (преко 3,5т), бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне. Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила (преко 3,5т) , трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); оправка моторних возила; погребне услуге и сл.
Типологија објекта	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 250m² најмања ширина грађевинске парцеле = 9m **За вишепородичне стамбене објекте:** Најмања површина грађевинске парцеле = 500m² најмања ширина грађевинске парцеле = 12m

Регулација и нивелација са елементима за обележавање

положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу мин. 0.0m.

У овој целини обавезна је изградња галвних објеката стамбене намне и објекта компатибилне намне на регулационој линији.

Изузетно када се граде комплекси у функцији јавне намене, објекти не морају бити на регулационој линији када ће позиција објекта на парцели у оквиру комплекса бити дефинисана урбанистичким пројектом и другом пројектном документацијама као и прописима за специфичну намену..

Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али се не сме прекорачити.

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

Поштовати наслеђену традиционалну организацију парцеле тако да се на регулациону линију постављају објекти основне намене - главни објекти. На регулациону линију могу се поставити и одређени помоћни (нпр.: гараже , летња кухиња, амбар).

положај према границама суседних/задњих парцела

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

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада.

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

Растојање објеката (главних и помоћних) од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00m - када на тим фасадама нема отвора

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

4.00m - 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 габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:

- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,
- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија

Растојање објеката од задње границе парцеле је минимум 4m.

Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

Вертикална регулација је дефинисана **на одговарајућем графичком прилогу** и у доле наведеној таблици. Уз планиране регулационе линије грађевинских блокова дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже.

Примарни параметар који нумерички дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони:

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа	
венац	слеме		
6.0	11,0	П+Пк/Пс/М	у дубини парцеле
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М	на регулацији

	Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар! Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Уз планиране регулационе линије дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже према таблици. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију са одговарајућим максималним висинама слемена и венца за улични део и унутрашњи део парцеле на начин дефинисинан таблицом „Максимално дозвољена висина у зони изградње", уз поштовање свих параметара урбанистичке струке. **Висина помоћних објеката:** Оријентациона висина П+Пк. Максимална дозвољена висина слемена помоћних објеката је 6m. Остала правила за помоћне објекте важе као што су дати за главне објекте. **Економски објекти** Оријентациона висина П+1 . Максимална дозвољена висина слемена економских објеката је 10m.
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимално под објектима и поплочаним површинама = 60% Минимално под зеленим површинама = 40%
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
	"Заједничка/општа правила за све намене"
Посебни услови	Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаје, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.
Постојећи објекти	Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор.Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање. Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са правилницима којима се регулише ова област, и сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање. Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине,

<table>
<tr><td></td><td>визуре, физичку стабилност објеката и сл.).
Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца).
За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.</td></tr>
<tr><td>Правила за подзону становања посебне намене-
блок бр. 46</td><td>Максимална висина за подзону становање посебне намрене:
<table>
<tr><td colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</td><td>Орјентациони број етажа</td></tr>
<tr><td>венац</td><td>слеме</td><td></td></tr>
<tr><td>11.5</td><td>15.5</td><td>П+2+Пк/Пс/М</td></tr>
</table>
<u>Напомена:</u>
Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.
У подзони становање посебне намене није дозвољена изградња помоћних и економских објеката.
Минимално растојање између објекта и у односу на границу суседне и задње границе парцеле парцеле износи мин.1/2 висине вишег објекта.
Растојања грађевинске од регулационе линије за блок број 46 износи мин.5.0m.
Напомена: Остала правила за помоћне објекте важе као и за главне објекте.
<u>Напомена:</u> За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене" и Б.2.5.„Стамбена зона 2“</td></tr>
</table>

Б.2.6. ПОСЛОВНА ЗОНА

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

Врста и намена објеката у зони Основна намена зоне је пословање. • Пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга, производних и радних делатности компатибилних становању. • Дозвољене/компатибилне намене пословању су намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватни сектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта и рекреације, туризма сл. као и све остале намене у складу са табелом компатибилности у поглављу Б.1.2.2. (Компатибилност и могућност трансформације планираних намена), према којој се у оквиру пословне зоне могу планирати објекти и површине за становање,,градске центре, јавне функције и службе, спорт и рекреацију и зелене површине. У оквиру пословне зоне постоји компатибилност са стамбеном наменом осим у блоку бр. 33 у којима није дозвољена стамбена намена. • Дозвољена је изградња економских објеката за гајење животиња за сопствене потребе, објеката за складиштење пољопривредних производа, као и економских објеката за смештај пољопривредних машина, возила и сл. • У блоковима у рубном делу насеља у грађевинским блоковима бр, 62, 63, 64, 73, 76 који се граниче са радном зоном осим претходно наведених пословних делатности могу се организовати производне, складишне и трговинске делатности већег капацитета. На већим парцелама, чија је намена становање пољопривредног типа, дозвољен је и узгој до 100 комада живине и до 5 условних грла копитара и папкара (условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500kg рачунајући највећу тежину производне категорије). Такође, на овим парцелама се изузетно може дозволити држање и узгој већег броја домаћих животиња, с тим да је максимално дозвољено до 20 условних грла. У овим блоковима као главни објекти могу се наћи складишни, односно економски објекти, ако су у функцији пословања, под условом да ни на који начин (буком, прашином, непријатним мирисима и сл.) не угрожавају суседе, као и производне делатности мањег обима (када се у процесу рада користе само лака теретна возила) - уз обезбеђење услова заштите животне средине.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
Типологија објекта	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 250m² најмања ширина грађевинске парцеле = 9m
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	***положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле*** Регулационе линије су дате у односу на постојеће границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. **Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу мин. 0.0m.** 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. Грађевинска линија даје максималну границу градње, у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али се не сме прекорачити.

положај према границама суседних/задњих парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:
Растојање објеката (главних и помоћних) од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00m - када на тим фасадама нема отвора
1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m
4.00m - 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 габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:

- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,
- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија

Растојање објеката од задње границе парцеле је минимум 4m.
Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

Вертикална регулација је дефинисана **на одговарајућем графичком прилогу** и у доле наведеној таблици. Уз планиране регулационе линије грађевинских блокова дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже.

Примарни параметар који нумерички дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње:

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа	
венац	слеме		
6.0	11,0	П+Пк/Пс/М	у дубини парцеле
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М	на регулацији

Напомена:

Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

Уз планиране регулационе линије дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже према таблици.

Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију са одговарајућим максималним висинама слемена и венца за улични део и унутрашњи део парцеле на начин дефинисинан таблицом „Максимално дозвољена висина у зони изградње", уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

Висина помоћних објеката:
Оријентациона висина П+Пк.
Максимална дозвољена висина слемена помоћних објеката је 6m.

Остала правила за помоћне објекте важе као што су дати за главне објекте.
Економски објекти
Оријентациона висина П+1 .
Максимална дозвољена висина слемена економских објеката је 10m.

Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимално под објектима и поплочаним површинама = 60% Минимално под зеленим површинама = 40%

услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
	"Заједничка/општа правила за све намене"
Посебни услови	Није дозвољено постављати спољне јединице клима уређаје, вентилационих цеви и слично, на уличне фасаде. Постојеће такве уређаје, који су постављени пре ступања на снагу овог плана, уклонити, а ако то ни под каквим условима није тренутно могуће, проверити да ли се њихов положај уклапа у елементе фасаде, ако не, кориговати положај и уколико их има више, уједначити их међусобно. Приликом реновирања, адаптације, рестаурације, реконструкције, замене објекта новим и сл., уклонити све набројане елементе са уличне фасаде или их уједначити.
Постојећи објекти	Постојећи стамбени објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог стамбеног простора у пословни простор. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде у складу са правилницима којима се регулише ова област, и сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању и дозвољени су радови текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) без промене габарита и волумена. Уколико се врши промена габарита или волумена, објекат се мора градити према правилима овог плана за нове објекте. Помоћни објекти на парцели изграђени ради решавања питања стационарног саобраћаја, станарских остава, техничких просторија неопходних за функционисање основног објекта и сл., не могу мењати намену у становање и/или пословање. Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу (трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница – тезге ван пијаца). За објекте под одређеним степеном заштите надлежног Завода за заштиту споменика културе, могуће су само интервенције према условима тог Завода и уз поштовање урбанистичких параметара овог плана: Из, спратност-висина, упуштање делова објекта у површину јавне намене, претварање таванског у корисни простор итд.

<table>
<tr>
<td>Посебна правила за Пословно еколошку зону</td>
<td>

<u>Врста и намена објеката у зони</u>

У оквиру пословне еколошке зоне која обухвата блокове бр. 51б, 50 і 55 није могућа изградња производних објеката, складишних и магацинских објекта, економских, привредних и др. објеката који нису у складу са планираним еколошким садржајима у непосредном окружењу коју чине „стаза здравља" (дуж јужне границе насеља од улаза у насеље до туристичко рекретаивне зоне језера и изворишта у центру насеља), зоном спорта и рекретације и зоном водоизворишта и очувањем животне средине..У оквиру ове зоне могућа је изградња пословних објеката као што су услуге, администрација, трговина, смештајни објекти (хотел, мотел), објекти у функцији спорта и рекреације, здравља, едукације и др. саджаји који су еколошки прихватљиви и усклађени са сдржајима у непосредном окружењу као што су „стаза здравља" са дрворедима, спорт и рекреација, туризам и водоизвориште За све намене које су компатибилне намене овој зони примењују се правила за припадајућу зону, односно за зону којој просторно припадају

Компатибилне намене пословању су намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватни сектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта и рекреације, туризма сл. као и све остале намене у складу са табелом компатибилности у поглављу Б.1.2.2. (Компатибилност и могућност трансформације планираних намена У оквиру пословно еколошке зоне постоји компатибилност са стамбеном наменом осим у блоку бр.55 у којем није дозвољена стамбена намена.

<u>Максимално дозвољена спратност</u> дефинисана је у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

<table>
<tr><td colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</td><td rowspan="2">Орјентациони број етажа</td></tr>
<tr><td>венац</td><td>слеме</td></tr>
<tr><td>8.5</td><td>12.5</td><td>П+1+Пк/Пс/М</td></tr>
</table>

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

Висина помоћних објеката: Оријентациона висина П+Пк.
Максимална дозвољена висина слемена помоћних објеката је 6m.
Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

Минимално растојање између објекта и у односу на границу суседне и задње границе парцеле парцеле износи мин.1/2 висине вишег објекта.

Растојања грађевинске од регулационе линије износи мин.5.0m.

Напомена: Остала правила за помоћне објекте важе као и за главне објекте.
<u>Напомена:</u> *За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у табели: "Заједничка/општа правила за све намене" и Б.2.6.„Пословна зона"*

</td>
</tr>
</table>

Б.2.7. ПРИВРЕДНА ЗОНА

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

Врста и намена објеката у зони Могуће је градити пословне и привредне објекте и друге енергетске објекте за производњу са припадајућим пратећим садржајима .. Такође су дозвољене и компатибилне намене као објекти за складиштење, комуналне делатности, администрацију, односно намене компатибилних зона уз задовољавање услова заштите животне средине). У оквиру ове зоне могуће је градити објекате компатибилне намене, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива. Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). Комаптибилне намене привредној зони су: пословање, зеленило.и објекти комуналне инфраструктуре Производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија, сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови и сл. Мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, мањи производни погони који не загађују околинуали се у производном/радном процесу користе тежа и тешка теретна возила, затим сервиси, магацински простори, „тешко" занатство, тржни центри, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе и сл. Мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и сл. Дозвољена је изградња економских објеката за гајење животиња, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и економских објеката за смештај пољопривредних машина, возила исл . Изузетно, у оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру. Дозвољена је изградња објеката који користе обновљиве изворе енергије.	
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Радна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће намене на суседним парцелама. За све објекте за које се захтева или може захтевати процена утицаја на животну средину, у прописаној процедури обезбедити сагласност на процену утицаја објеката на животну средину, односно мере које треба спровести ради спречавања негативног утицаја на животну средину. Забрањена је изградња пројеката који не испуњавају захтеве квалитета за производе, процесе и услуге, односно који примењују домаћу или увезену технологију или процес, односно производе и стављају у промет производе који не испуњавају захтеве у вези са заштитом животне средине или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извозника. Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл. Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену. НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:Становање, као ни намене које угрожавају животну средину.

типлогија објекта	
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	минимална величина парцеламин 600 m² минимална ширина парцела 20 m Величина и ширина парцеле на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.
регулација и нивелација са елементима за обележавање	

положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.

Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима.

Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је **графичким прилогом бр. 5** "*Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина"* **и износи за нове објекте мин 5.0m, осим за објекте број 69 и 70 у којима је гређевинска линија на мин.растојању од 0.0м од регулационе линије..**

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)

Сви технолошки објекти треба да имају спратност у зависности од намене, односно технолошког процеса и захтева уградне опреме.

Висина пословно производних објекта зависи од врсте и технологије постројења и утврђује се у складу са технолошким захтевима и окружењем, важећим правилима и прописима и у складу са прибављеним условима надлежних институција.

Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна одговарајућа висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада.

Сви објекти висине преко 100m сматрају се препрекама, те се као такви и морају обележити као препрека за цивилни ваздушни саобраћај. Уколико су објекти виши од 30m потребно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја.

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

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

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
8.5	12.5	*П+1+Пк/Пс/М* *(пословно аадминистартивни делови комплекса)*

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

Висина помоћних објеката:
Оријентациона висина П+Пк.
Максимална дозвољена висина слемена помоћних објеката је 6m.

Остала правила за помоћне објекте важе као што су дати за главне објекте.
Висина економских објеката:
Оријентациона висина П+1 .
Максимална дозвољена висина слемена економских објеката је 10m.

- положај према границама суседних парцела Минимално удаљење од граница суседне парцеле је ½ висине објекта, мин.4.0m. - Упуштање делова објекта у јавну површину Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.	
параметри за ниво грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости Из	• Максимално под објектима = **50%** на нивоу парцеле/комлекса • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = **80%** • Минимално под зеленим површинама = **20%**
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведен урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом већ зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима.
правила и услови за за интервенције на постојећим објекатима	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Важе заједничка/општа правила за све намене, као и следеће: Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са мин 20%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса. Обзиром да се на овим парцелама постављају производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела поставити заштитно зеленило са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова. Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекаса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне саобраћајне површине. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе привредно – услужних зона омогућени са уличних тротоара. Минимална ширина пешачког приступа је 1,50м. За све комплексе у радној зони тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 5,0м и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима насељских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника р=7,0м. Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа

	могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију јавних саобраћајница.
Паркирање на парцели	За појединачне комплексе радне зоне (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела. Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк). Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) и то: управно- административни објекти 1п.м./ 60 м2 нето површине, трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине, управне зграде и сл. 1п.м./ 50м2 нето површине. Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума: Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места- седишта, За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се паркинг места прописаних димензија са одговарајућим манипулативним површинама у зависности од начина паркирања (косо, подужно или управно паркирање). За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила на основу којих ће се одредити и ширина манипулативног коловоза
Прикључење објеката на комуналну инфраструкурну мрежу	"Заједничка/општа правила за све намене"
Посебни услови	За све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних комплекса и њима компатибилних намена, непоходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине. Оператери постројења, односно улагачи и власници предузећа су у обавези да за настали комерцијални и индустријски отпад поседују локацију за његово привремено одлагање у кругу предузећа, до тренутка испоручивања овог отпада овлашћеном предузећу са којима је потребно да имају склопљен уговор

Б.2.8. ПОЉОПРИВРЕДНО РАДНА ЗОНА

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

Врста и намена објеката у зони	
Основна намена ове зоне је пољопривредна производња у најширем смислу. Пољопривредна зона планирано је да буде организована у две посебне функционалне целине специфичним наменама, како је то приказано на графичким прилозима, односно планиране су просторне целине: - Зона основне пољопривредне производње и - Зона контролисане пољопривредне производње. Зона основне пољопривредне производње планирана је као простор на којем ће се град пољопривредни објекти пре свега за смештај и одржавање пољопривредне механизације, објекти прераду и складиштење ратарских производа, објекти за потребе сточарства као и сви неопхо пратећи објекти (инфраструктурни, административни, помоћни итд.). Зона контролисане пољопривредне производње планирана је изградња свих врста стакленик пластеника са неопходним пратећим и помоћним објектима. Обзиром да је пољопривредна зона јединствена функционална целина по основној намени, наведени урбанистички параметри се односе на обе подцелине, односно на целокупну зону. У оквиру пољопривредних објеката могу се организовати простори намењени потребама администрације и пратећих служби. . Могуће је градити пословне и производне објекте и друге објекте у функцији пољопривредне производњу са припадајућим пратећим садржајима .. Дозвољена је изградња економских објеката за гајење животиња, објекти за складиштење пољопривредних производа, као и економских објеката за смештај пољопривредних машина, возила исл . Такође су дозвољене и компатибилне намене као објекти за складиштење, комуналне делатности, администрацију, односно намене компатибилних зона уз задовољавање услова заштите животне средине. У оквиру ове зоне могуће је градити објекате компатибилне намене, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива. Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). Дозвољена је изградња објеката који користе обновљиве изворе енергије.	
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	У оквиру пољопривредних објеката могу се организовати простори намењени потребама администрације и пратећих служби. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Радна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће намене на суседним парцелама. За све објекте за које се захтева или може захтевати процена утицаја на животну средину, у прописаној процедури обезбедити сагласност на процену утицаја објеката на животну средину, односно мере које треба спровести ради спречавања негативног утицаја на животну средину. Подземне етаже могу се градити испод целе површине парцеле а дозвољене намене су: гаражирање возила, помоћне и техничке просторије, магацини пословног простора у објекту и сл. Постојећи објекти могу се реконструисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог пословног простора у компатибилну намену. **НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:** Становање, као ни намене које угрожавају животну средину.
типлогија објекта	
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	Минимална површина парцеле је 1,0 хектар.

регулација и нивелација са елементима за обележавање

положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.

Зона градње дефинисана је применом правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.

Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима.

Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је **графичким прилогом бр. 5** "*Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина"* **и износи за нове објекте мин 5.0m.**

- вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)

Сви технолошки објекти треба да имају спратност у зависности од намене, односно технолошког процеса и захтева уградне опреме.

Висина пословно производних објекта зависи од врсте и технологије постројења и утврђује се у складу са технолошким захтевима и окружењем, важећим правилима и прописима и у складу са прибављеним условима надлежних институција.

Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна одговарајућа висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада.

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

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

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
8.5	12.5	*П+1+Пк/Пс/М (пословно аадминистартивни делови комплекса)*

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

Висина помоћних објеката:
Оријентациона висина П+Пк.
Максимална дозвољена висина слемена помоћних објеката је 6m.

Остала правила за помоћне објекте важе као што су дати за главне објекте.

Висина економских објеката:
Оријентациона висина П+1 .
Максимална дозвољена висина слемена економских објеката је 10m.

- положај према границама суседних парцела

Минимално растојање објекта у односу на међу суседне парцеле у суседном комплексу пољопривредне производње је 4,00м.

- упуштање делова објекта у јавну површину

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

највећи дозвољен индекс заузетости Из	• Максималан индекс заузетости парцеле за објекте у зони основне пољопривредне производње је 40 %. • Максималан индекс заузетости парцеле за објекте у зони контролисане пољопривредне производње је 80 %.
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се могу градити и други објекти који су одговарајуће намене складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведен урбанистичким параметрима.
најмања дозвољена	Минимална међусобна удаљеност објеката није дефинисана овим Планом зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаосо

међусобна удаљеност објеката	складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима. Међусобна растојања објеката зависе од организације економског дворишт тако што се „прљави“ објекти постављају на правцима доминантних ветро како би се што је могуће више њихов утицај на „чисте“ објекте.
правила и услови интервенције постојећим објекати	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Поглавље "Заједничка правила за све намене"	
Посебни услови	За све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних комплекса и њима компатибилних намена, непоходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине.

Б.2.9. КОМУНАЛНА ЗОНА

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ **Комплекс гробља** Задржава се постојећа локација гробаља у блоку бр 30, уз планирана проширења. Дозвољени су радови на уређењима гробља, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији намене простора, а у складу са правилницима који дефинишу овакве просторе и датим месним условима. Гробље може бити са следећим елементима: површинама за сахрањивање-гробним пољима (стари део), новим гробним пољима стазама и проширењима зеленим површинама паркинзима, улазном капијом и зиданом оградом око гробља објектима- капеле, продавнице цвећа и свећа, за смештај радника и опреме, чуварску службу. За потребе посетилаца гробља потребно је поставити одређен број клупа, нарочито на улазном делу и на завршницама стаза. Неопходни су још следећи садржаји: капија, чесма и корпе за увело цвеће. Зелена пијаца остаје на постојећој локацији, уз могућност измештања у складу са компатибилношћу намена које дефинише План.Дозвољава се наткривање пијаце. **Постројења за пречишћавање отпадних вода** Као приоритет је изградња будућег постројења за пречишћавање отпадних вода *ППОВ* (7.600 ЕС). Локално постројење ће се лоцирати на северном делу насеља у оквиру комуналне зоне ван зоне становања, са испустом у канал мелиоративног система Качаревачки-1. Будуће локално постројење за пречишћавање отпадних вода шириће се у зависности од раста количине отпадних вода по принципу „блок система". **Зона изворишта** У оквиру «комуналне зоне» постоји и извориште са постојећим бунарима и планираним простором за евентуално ширење и бушење нових бунара. Зона изворишта је у режиму посебне санитарне заштите у складу са законским нормама за ову област. Заштита подразумева забрањену градњу, то јест ограничену градњу искључиво за компатибилне (пратеће) објекте. **Трансфер станица** За део блока бр. 30 где се налази неусловна несанитарна депонија обавезна је даља разрада пројектном документацијом урбанистичким пројектом. Према Локалном плану управљања отпадом на територији града Панчева предложена изградња трансфер станице Качарево.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Постојећи објекти могу се реконстрисати са задржавањем основне намене, као и претварањем дела или целог простора у компатибилну намену. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу. Такође није дозвољена изградња стамбених објеката.
типологија објекта	
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.	
услови за величину парцеле	**За комплекс гробља** Минимална површина и ширина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену. **Услови за изградњу ППОВ (*постројења за пречишћавање отпадних вода)*** Величина парцеле ће се усвојити према захтеваном капацитету постројења то јест тренутном броју ЕС (еквивалентних становника) и усвојеној технологији пречишћавања, а све то усклађено са дефинисаним урбанистичким параметрима за парцелу. **Зона изворишта** Простор дефинисан планским документом дефинише и величину парцеле за зону изворишта. **Трансфер станица** Минимална површина и ширина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену.

регулација и нивелација са елементима за обележавање

положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.

Зона градње је применом правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.

Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је **графичким прилогом бр. 5** "*Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина"* **и износи за нове објекте мин 5.0m.**

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)

Сви технолошки објекти треба да имају спратност у зависности од намене, односно технолошког процеса и захтева уградне опреме. .

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

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

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
8.5	12.5	*П+1+Пк/Пс/М (пословно аадминистартивни делови комплекса)*

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

- положај према границама суседних парцела

Минимално растојање објекта у односу суседне парцеле је 6,00м.

- упуштање делова објекта у јавну површину

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

- **Услови за изградњу ППОВ (*постројења за пречишћавање отпадних вода)***

Спратност објеката:
- Пословни објекти: максимум П+1+Пк/Пс/М..
- Производни објекти: у складу са технолошким захтевима
- Складишни објекти: максимум П+1
- Помоћни објекти: максимум П

- **Зона изворишта**

Спратност објеката:
- Производни објекти (бунари): у складу са технолошким захтевима
- Помоћни објекти (пумпно постројење и магацин): максимум П

- **Трансфер станица**

Спратност објеката:
Пословни објекти: максимум П+1+Пк/Пс/М..
Висина технолошких објеката у складу са технолошким и процесним захтевима

уређење зелених и слободних површина парцеле	Зелене површине гробља допунити зеленилом које треба да је уређено у парковском стилу са мањим површинама са изразито декоративним врстама на местима укрштања стаза, а ободом комплекса формирати зелени појас од високе дрвенасте вегетације употпуњене жбунастим врстама. На улазима у комплексе формирати зеленило тако да је репрезентативно током читавог вегетационог периода. Однос четинара и лишћара зависиће од потребе за инсолацијом. На крајевима пешачких стаза и визура засадити робусне четинаре. Формирати мање зелене декоративне површине са травњаком, перенама и четинарима. Овде је обавезна поставка клупа са наслоном. Дуж целе ограде посадити пузавице. По могућству, ван ограде на западном и јужном потесу формирати заштитно зеленило у складу са овим наменама. Уз планиране паркинге засадити одговарајуће дрвеће ради засењивања паркинг-места.

највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<u>За комплексе трансфер станице, постројења за пречишћавање отпадних вода и изворишта:</u> • Максималан индекс заузетости парцеле за објекте са саобраћајно манипулативним површинама је 70 %. <u>За комплекс гробља</u> Функционална подела треба да се састоји од следећих односа: 70% површине - намењено гробним местима 20% површине - заштитни зелени појас и парковски обликован простор 10% површине - површине за саобраћајнице, а од тога мин. 3% површине - трг за испраћај
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	За сву комуналну инфраструктуру важе правила наведена у поглављу Б 2.2. Заједничка/општа правила за све намене.

Б.2.10. СПОРТСКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ Објекти у функцији спорта и рекреације (спортски објекти и терени, сале за тренинге, фитнес, спортска медицина и сл.). Дозвољено је и пословање у функцији основне намене (продавнице спортске опреме, спортске школе, итд.) и угоститељски објекти (кафеи, ресторани и сл.).	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност засада и сл.). **НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:** Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу..
типологија објекта	
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.	
услови за величину парцеле	Минимална површина и ширина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену.
регулација и нивелација са елементинма за обележавање	
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Зона градње дефинисана је применом правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије. Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је **графичким прилогом бр. 5** "*Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина"* **и износи за нове објекте мин 3.0m.** вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови) Дозвољена спратност у овој зони за пословно-административне делове комплекса и помоћних објекта дефинисана је у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:	

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
8.5	12.5	*П+1+Пк/Пс/М*

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

- положај према границама суседних парцела

Минимално растојање објекта у односу суседне парцеле је 3,00м.

- упуштање делова објекта у јавну површину

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

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. 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. -Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже; - Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости; Не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraţinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл. Лист СРЈ“ Међународни уговори, бр. 11/2001).

највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимално под објектима = 60% (у овај проценат улазе сви отворени и затворени спортски терени и објекти спортских и пратећих садржаја) Максимално под поплочаним површинама = 20% (у овај проценат улазе манипулативне површине, паркинзи, стазе и сл.) Минимално под зеленим површинама = 20%
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	За сву комуналну инфраструктуру важе правила наведена у поглављу Б 2.2. Заједничка/општа правила за све намене.

Б.2.11. ТУРИСТИЧКО РЕКРЕАТИВНА ЗОНА

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

ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ

Планом је предвиђена изградња туристичко-рекреативне зоне на рубниом, југоисточнном делу насеља: комплекс језера намењен за рекреативно купање.

Поред водених површина планирана је изградња и пратећих туристичко-угоститељских објеката, зелених површина и спортских терена, намењених спорту и рекреацији као делу туристичке понуде насеља

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Објекти и површине у оба комплекса могу се користити искључиво у туристичко-рекреативне сврхе како је Планом предвиђено. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност засада и сл.). НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО**:** Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу..

типологија објекта

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.

услови за величину парцеле	Минимална површина и ширина парцеле на којој се може градити јавни објекат условљена је захтевима и прописима за планирану јавну намену. Није планирана могућност парцелације, односно сваки комплекс је јединствена парц као посебна функционална целина.

регулација и нивелација са елементима за обележавање

положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.

Зона градње дефинисана је применом правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.

Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је **графичким прилогом бр. 5** "*Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина"* **и износи за нове објекте мин 5.0m.**

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови)

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

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
8.5	12.5	*П+1+Пк/Пс/М*

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

- положај према границама суседних парцела

Минимално удаљење од граница суседне парцеле је ½ висине објекта.

- упуштање делова објекта у јавну површину

Није дозвољено упуштање делова објеката у јавну површину.

уређење зелених и слободних површина парцеле	Зелене површине у оквиру ових зона треба да чине 40% од укупне површине. Ово су површине које композиционо чине целину у којој мрежа пешачких комуникационих стаза повезују остале елементе (пољане, платое, места за пикнике и др.) и спољне садржаје у непосредном окружењу. У зони постојећег језера постоји зелена површина са младим насадима високе вегетације. Потребно је да се изврши попуна, односно унесу нови засади високе, жбунасте и зељасте вегетације и да се унесе нови мобилијар како би се комплекс у потпуности уредио. Приликом изградње или реконструкције могу се реконструисати/постављати стазе, вршити санитарна сеча и замена оболелих јединки, могу се уносити скулптуре, фонтане, клупе и формирати цветне површине. Зонирањем се могу издвојити зона за миран одмор (пасивну рекреацију) и зона дечијег игралишта и централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном. Потребно је зеленило оформити тако да

	се јављају осунчане и засенчене површине. У оквиру зоне рибњака се не дозвољава градња објеката који су у супротности са његовом наменом и функцијама. Такође се могу да формирају централна зона са поплочаном површином и цветним засадима и скулптурама- фонтаном. По ободу треба да се оформи појас ради звучне и визуелне изолације околног простора. Ова врста зеленила треба да је формирана тако да створи сенку на јужним експозицијама. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5 м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Не смеју се уносити инвазивне врсте (наведене под тачком "Јавни шумски појасеви"). Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација.
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимално под објектима = 60% (у овај проценат улазе сви терени и објекти спортских и пратећих садржаји без водених површина)
прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	За сву комуналну инфраструктуру важе правила наведена у поглављу Б 2.2. Заједничка/општа правила за све намене .

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

<u>Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:</u>

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

Сттупањем на снагу овог Плана престаје да важи и више се неће примењивати: План генералне регулације насељеног места Качарево (Службени лист града Панчева бр. 9/2011, 3/2013-исправка, 15/2016, 55/2020 и 15/2022-исправка).

Б.3.1. Зоне и локације за даљу разраду

У свим случајевима када се, директним спровођењем овог Плана, не може извршити подела грађевинског земљишта на јавну и осталу намену, неопходна је израда Плана детаљне регулације за то подручје.

<u>Попис локација/парцела које се разрађују урбанистичким пројектом:</u>

1. Јавни објекти и комплекси – за изградњу нових;
2. Објекти и комплекси остале намене са јавним коришћењем;
3. Пословни комплекси са два и више главних објеката на парцели у пословној зони или зони компатибилне намене.
4. Објекти и комплекси радне намене у оквиру привредне зоне или зоне компатибилне намене осим за доградњу помоћних објеката као што су гараже, портирнице и сл;
5. Пословни комплекси са два и више главних објеката на парцели у пословној зони или зони компатибилне намене.
6. Објекти и комплекси радне намене у оквиру пољопривредне радне зоне или зоне компатибилне намене осим за доградњу помоћних објеката као што су гараже, портирнице и сл;
7. Верски објекти, бензинске станице и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања (остало земљиште у функцији јавне намене)
8. Стамбени објекти и комплекси са два или више главних објеката на парцели у стамбенојј зони или зони компатибилне намене укупне површине веће од 1000m^2.
9. Туристичко-рекреативна зона - нови комплекси;

10. За зону - Посебна врста становања;
11. За изградњу објеката и комплекса који користе обновљиве изворе енергије (соларна електрана и др.) у привредној и пољопривредној радној зони;
12. За „стазу здравља“ на деоници од јужног улаза у насеље уз блок бр. 51б и 50 до туристичко рекеративне зоне језеро у блоку бр 40.

Овим планом се потврђују сви постојећи урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима и који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и за комплексе (више објеката на парцели) који се реализује фазно, а чија је реализација започета.

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

Уколико постоји неслагање између графичког и текстуалног дела плана примењује се графички део плана.

Б.3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ 32/2019 и 47/25) 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 урнбаизам, градитељство и затиту 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“.

Г Р А Ф И Ч К И Д Е О

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО

ДОКУМЕНТАЦИОНА ОСНОВА

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉЕНОГ МЕСТА КАЧАРЕВО