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 комплекси 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 зеланим 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 50ст од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50ст. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима;
2. Напајање јавног осветљења кабловима PPOO-A 4 X 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 50ст од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50ст. 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 PPOO-A 4 X 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 канализациону 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.