



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ 17 ГОДИНА XIII

ПАНЧЕВО, 5. ЈУЛ 2006. ГОДИНЕ

Аконтација претплате 13.546,20 д.
Цена овог примерка 886,20 дин.

192

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 47/2003, 34/06), члана 25. Статута општине Панчево („Службени лист општине Панчево” број 6/2002 и 11/2005) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације блока 056 у Панчеву („Службени лист општине Панчево” број 2/2006), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној дана 5. јула 2006. године донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ БЛОКА 056 У ПАНЧЕВУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Опште одредбе, уводни текст

План детаљне регулације блока 056 у Панчеву (у даљем тексту План), израђен је на основу актуелне потребе да се простор овог блока може привести планирању, преваходно стамбеној изградњи.

Претходни Детаљни урбанистички план којим је био обухваћен и овај градски блок до сада није могао да буде реализован на овом простору, тако да се указала потреба за његовом изменом у делу који се односи стмо на блок 056. Новим Планом блока 056 постојећа парцелација на терену је максимално испоштована тако да ће бити спроводљив за реализацију.

1.2. Циљеви израде плана

Основни циљ израде овог Урбанистичког плана је обезбеђивање планске документације за све врсте градитељских активности на овом простору како за изградњу објеката,

тако и за његово опремање савременим саобраћајним и зеленим површинама и инсталацијама инфраструктуре.

Циљ израде овог Плана је и да својим одредбама и правилима обезбеди изградњу у складу са савременим потребама његових корисника, уважавајући при том све квалитете архитектонског и урбанистичког наслеђа.

Обзиром да је простор на који се односи овај План део шире градске зоне, циљ израде овог Плана је подизање нивоа „градскости”, односно планирање овог простора таквим планским усмерењима која ће оправдати његово место и значај по важности целокупног градског подручја.

2. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Границе плана детаљне регулације

Грађевински блок 056 непосредно се граничи са стамбеним насељима „Котеж 1” и „Котеж Иван Милутиновић” у Панчеву.

Граница Плана блока 056 у Панчеву дефинисана је граничним тачкама Г1—Г4 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Простор блока 056 дефинисан је деловима улица: Светозара Милетића, Ружином, Моше Пијаде и Војвођански булевар.

План блока 056 у Панчеву прати границу регулационих линија саобраћајница које уоквирују овај блок.

У граници блока 056 у Панчеву који је оивичен деловима улица: Светозара Милетића, Ружином, Моше Пијаде и Војвођанским булеваром налазе се следеће целе катастарске парцеле број: 1890, 1891, 1892, 1893, 1894,

1895, 1896, 1897, 1898, 1899, 1900, 1901/1, 1901/2, 1902, 1903, 1904, 1905, 1906/1, 1906/3, 1906/4, 1907/1, 1907/2, 1908, 1909/1, 1909/2, 1909/3, 1909/4, 1910/1, 1910/2, 1910/3, 1910/4, 1911/1, 1911/2, 1911/3, 1911/4, 1911/5, 1911/6, 1911/7, 1911/8, 1911/9, 1912/1, 1912/2, 1912/3, 1912/4, 1912/5, 1912/6, 1914/1, 1914/2, 1915/1, 1915/2, 1915/3, 1915/4, 1915/5, 1916/1, 1916/2, 1916/3, 1917/1, 1917/2, 1918/2 и делови катастарских парцела број: 1918/1, 1919 и 1920/1 КО Панчево (нови премер)).

Блок 056 прати границу постојећих и планираних регулационих линија саобраћајница.

Постојеће стање простора дато је на катастарско—топографском плану размере 1:1000 у Гаус / Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Површина обухвата Плана износи 5ха 29 ари 95 м².

Кординате тачака границе обухвата плана

Број тачке:	Y (м)	X (м)
Г1	7 472 463.66	4 970 619.28
Г2	7 472 648.14	4 970 705.83
Г3	7 472 809.61	4 970 535.34
Г4	7 472 632.35	4 970 400.30

2.2. Статус земљишта

Земљиште обухваћено овим Планом има статус грађевинског земљишта. Наведени статус земљишта је стекло по основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист СФРЈ” број 52/58, 3/59, 24/59 и 24/61), Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељима градског карактера („Службени гласник СРС” број: 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 47/2003), јер се налази у граници ГУП-а града Панчева („Службени лист општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 37/76).

2.3. Стечене урбанистичке обавезе

Блок 056 у Панчеву је био обухваћен наведеним Детаљним урбанистичким планом али због немогућности његовог спровођења, овај простор до сада није у већој мери изграђен. Из тог разлога одредбе из наведеног ДУП-а које се односе на овај простор, односно на блок 056, престају да важе ступањем на снагу овог Плана.

Ободни делови овог простора су делимично и реализовани у складу са решењем пређашњег плана.

Овај градски простор је пре изградње насеља "Котеж И" представљао периферију града са свим типичним полуурбаним карактеристикама амбијента. Сада је простор око блока 056 густо изграђен, а сам блок је остао полуизграђен у окружењу градског ткива и у непосредној близини ширег центра Панчева.

Обзиром да блок 056 сада саставни део не више периферног већ ширег градског подручја, као основна урбанистичка обавеза намеће се поштовање традиционалне градске матрице, односно изградња објеката на регулационо-грађевинској линији по ободу блока.

Уважавајући чињеницу да је неопходно водити рачуна о рационалном коришћењу градског грађевинског земљишта, планира се "погушћавање" блока и у његовом средишњем простору односно језгру блока, што ће поуспешити општи утисак о "градскости" амбијента овог дела града.

Осим уважавања традиционалног начина блоковске изградње на овом простору биће максимално испоштовано очување такозваног "урбаног зрна", а то је карактеристична ширина постојећих парцела и објеката под њима.

НАПОМЕНА!

У прилогу Плана, уз све прибављене сагласности, приложен је и Акт о урбанистичким условима као посебно стечена урбанистичка обавеза који је издат од стране Се-

кретаријата за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам општине Панчево, под бројем: ИВ-10-350-31/2005/1 од 19. јула 2005. године, а који се односи на изградњу вишепородичног стамбеног објекта у улици Светозара Милетића бр. 93 (кат. парц. бр. 1917/2))

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

3.1. Постојећа намена површина

По својој основној намени на овом простору заступљене су следеће површине:

- зона саобраћајних коридора;
- зона стамбених објеката;
- зона непосредних окућница;
- зона башта (пољопривредно земљиште) — проширене окућнице.

У овом градском блоку присутне су по начину коришћења две врсте површина:

1. Јавне површине које имају овај статус у практичном коришћењу а у правном смислу поступак промене намене није окончан. То су површине ободних саобраћајних коридора;

2. Остало грађевинско земљиште, односно земљиште у оквиру ободних регулационих линија блока, како је то приказано на графичком прилогу (План поделе грађевинског земљишта).

Саобраћајни коридори који по ободу дефинишу простор блока имају издиференциране површине за колски и пешачки саобраћај. Осим улице Светозара Милетића која је застрта ломљеним каменом, све три остале улице имају савремени асфалтни коловозни застор. Пешачке стазе односно тротоари су углавном заступљени али су у прилично лошем стању и нису удобни за кретање пешака.

У оквиру постојећих саобраћајних коридора налазе се постојеће градске инсталације инфраструктуре постављене или у земљи или ваздушно — по стубовима.

Улично зеленило је прилично оскудно и требало би га допунити и заменити.

Зона стамбених објеката лоцирана је углавном по ободу блока и распростире се од преносне регулационе линије према језгру блока у дубину до око 25 м максимално. Ова зона присутна је углавном на ободним деловима блока дуж улице Светозара Милетића и Ружине. На делу блока према улици Моше Пијаде постоји само један изграђени објекат. Ободни део блока према улици Војвођански булевар нема изграђених објеката.

У овој зони налазе се углавном стамбени објекти од којих поједини имају и пословни простор у приземљу. Објекти су разних спратности. Најзаступљенији су приземни, затим П+1 и П+2. Најновији објекат који је још увек у фази градње у улици Светозара Милетића има спратност П+3+Поткровље.

По старости, објекти се могу сврстати у две групе: старији од 50 година који су мање заступљени и млађи од 50 година који су у већем броју.

Објекти су већином зидани од чврстог стандардног грађевинског материјала.

На овом простору нису евидентирани објекти који су под заштитом као споменици културе.

Зона непосредних окућница је ангажовани простор дворишта непосредно око стамбених објеката у којој су углавном лоцирани пратећи и помоћни објекти и где постоје уређене зелене површине.

Постојећи помоћни и пратећи објекти су углавном у овом делу парцела, испред или иза стамбеног објекта.

Зона башта је простор који углавном формира језгро блока али се и распростире скоро целом ширином ободне границе блока дуж улице Моше Пијаде и целом дужином ободне линије дуж улице Војвођански булевар. Овај простор се користи као пољопривредно земљиште.

3.2. Постојеће јавне површине од општег интереса

Постојеће јавне површине од општег интереса које се налазе у оквиру обухвата

овог Плана јесу делови ободних улица око блока и то: ул. Моше Пијаде од Ружине до ул. Војвођански булевар, ул. Војвођански булевар од ул. Моше Пијаде до ул. Светозара Милетића, ул. Светозара Милетића од ул. Војвођански булевар до Ружине и ул. Ружина од ул. Светозара Милетића до ул. Моше Пијаде.

3.3 Постојеће стање мреже саобраћајног система са нивелацијом

Постојећи блок 056 дефинисан је деоницама ободних саобраћајница: Моше Пијаде, Војвођански булевар, Светозара Милетића и Ружином.

Деоница саобраћајнице Моше Пијаде од саобраћајних површина има изграђен асфалтни коловоз просечне ширине око 7,5 м и уличне тротоаре ширине 1,0—1,5 м.

Деоница саобраћајнице Војвођански булевар има изграђен асфалтни коловоз ширине 6,0 а према стамбеном насељу "Котеж" паркинг простор за путничке аутомобиле и бетонски тротоар ширине 2,0 м.

Деоница саобраћајнице Светозара Милетића има изграђен коловоз од ломљеног камена ширине 5,0 м и бетонске уличне тротоаре ширине 1,0—1,5 м.

Деоница Ружине улице има асфалтни коловоз ширине 3,5 м и бетонске уличне тротоаре ширине 1,0—1,5 м. Унутар блока 056 нема изграђених саобраћајних површина.

3.4 Постојеће стање мреже инфраструктурних система

3.4.1. Водовод

На посматраној локацији у свим ободним улицама постоји градска водоводна мрежа. У улици Београдској (Моше Пијаде) је изграђен примарни водовод пречника $\varnothing 300$. У Војвођанском булевару је изграђен водовод пречника $\varnothing 200$ док је у преосталим ободним улицама Ружином и Светозара Милетића изграђен дистрибутивна мрежа пречника $\varnothing 80$.

3.4.2. Фекална канализација

Ободне улице Моше Пијаде, Војвођански булевар, Светозара Милетића и Ружина имају изграђену градску канализацију. У улици Београдској (Моше Пијаде) је изграђен главни колектор пречника $\varnothing 600/1100$, у Војвођанском булевару је изграђен колектор $\varnothing 400$, док је у преосталим ободним улицама Ружином и Светозара Милетића изграђена секундарна мрежа пречника $\varnothing 250$ — $\varnothing 300$.

3.4.3. Атмосферска канализација

Овај део града још увек није покривен градском атмосферском канализацијом. Постоји само један крак секундарне атмосферске канализације на делу Војвођанског булевара који је прикључен на атмосферску канализацију "Котеж".

3.4.4. Електроенергетика

Генералним планом града Панчева, као и Студијом развоја електро енергетског система усвојена је генерална концепција снабдевања града **електричном енергијом**.

Ова концепција се и даље наставља и овај део града се напаја из система трафо станица 110/20 КВ-ног напонског нивоа. Све дистрибутивне трафо станице као и високо напонска мрежа рађена је за напон 20КВ. Постојећи породични стамбени објекти напајају се из постојећих трафо станица. У улицама Светозара Милетића и Моше Пијаде постоје ваздушна нисконапонска мрежа на коју су прикључени постојећи породични стамбени објекти.

3.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

На простору обухваћеним овим Планом постоји телефонска мрежа у ободним улицама, која задовољава потребе само постојећих објеката.

3.4.6. Термоенергетика

У блоку је углавном заступљено породично становање и нема организованог сна-

бдевања нити топлотном енергијом нити енергентом за те потребе, већ се загревање врши индивидуално — локално, оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара постојећим корисницима.

3.5. Постојеће стање зелених и рекреативних површина

Од постојећих зелених површина присутно је тракасто зеленило у оквиру саобраћајница Ружиној и Светозара Милетића и неуређено зеленило које је уз улицу Војвођански булевар. Остало су површине у оквиру парцела са породичним објектима.

3.5.1. Зелене површине специјалне намене

У оквиру овог блока не постоји ова врста зелених површина.

3.5.2. Блоквско зеленило

У оквиру овог блока не постоји ова врста зелених површина.

3.5.3. Улично зеленило

Дрвореди су у улицама Ружиној и Светозара Милетића су делимично формиран и разноликог су састава. У улици Моше Пијаде дрворед не постоји.

4. ПЛАН

4.1. Правила уређења

4.1.1. Подела грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште је у државној својини а корисници су: општина Панчево и физичка лица. У складу са Законом грађевинско земљиште у граници обухвата Плана дели се на:

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште

Под јавним грађевинским земљиштем се подразумева и земљиште које је урбанистичким планом донетим у складу са Законом намењено за изградњу јавних објеката

од општег интереса и за јавне површине и које је у државној својини.

Законом о експропријацији дефинисано је да су јавне површине од општег интереса неопходне за изградњу објеката у области саобраћајне (трг), енергетске и комуналне инфраструктуре, обезбеђења заштите животне средине и друго.

На овом простору изграђени јавни објекти су делови тангирајућих саобраћајница које оивичавају предметни блок 056 у Панчеву и то су делови улица: Моше Пијаде — катастарска парцела број 8025, Светозара Милетића — катастарска парцела број 8026, Ружина — катастарска парцела број 1889 и Моше Пијаде — катастарска парцела број 8025 ко Панчево.

У оквиру границе Плана, а у складу са Планом намене површина планирано јавно грађевинско земљиште за јавне површине од општег интереса у складу са чл. 20. Закона о експропријацији („Службени гласник РС” бр. 53/95 и 23/02), чине грађевинске парцеле број: 1, 2, 3, 4 и 5 које представљају новоформиране улице и трг дефинисане су новим граничним тачкама од броја 1 до 19 и образују се од делова катастарских парцела које се налазе у грађевинском блоку 056 у Панчеву.

Грађевинска парцела број 1 чини планирану улицу која излази на улицу Моше Пијаде, дефинисана је граничним тачкама број: 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7 и образује се од делова катастарских парцела број: 1907/1, 1907/2, 1908 и 1909/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 2 чини планирану улицу која повезује новообразовану улицу грађевинска парцела број 1 и улицу Војвођански булевар, дефинисана је граничним тачкама број: 3, 3, 4, 4, 10, 10, 11 и 11 и образује се од делова катастарских парцела број: 1908, 1909/1, 1909/3, 1911/4, 1911/5, 1912/3, 1912/4, 1914/1, 1914/2, 1915/3, 1915/4, 1918/1 и 1919 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 3 чини планирану улицу која повезује такође новопланирану улицу — грађевинска парцела број 1 и улицу Војвођански булевар, дефинисана је

граничним тачкама број: 5, 5, 7, 8, 8, 9 и 9 и образује се од делова катастарских парцела број: 1907/2, 1908, 1910/1, 1910/2, 1911/2, 1911/5, 1912/3, 1916/1, 1916/2, 1916/3, 1918/1, 1919 и 1920/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 4 је улица Војвођански булевар, дефинисана је граничним тачкама број: 13, 13, 8, 9, 10, 11, 12, 14 и 15 и образује се од делова катастарских парцела број: 1918/1, 1919 и 1920/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 5 чини планирани трг која повезује такође новопланирану улицу — грађевинска парцела број 1 и улицу Војвођански булевар грађевинска парцела број 4, дефинисана је граничним тачкама број: 2, 12, 16, 17, 18 и 19 и образује се од делова катастарских парцела број: 1909/1, 1909/2, 1911/1, 1911/3, 1911/5, 1912/1, 1912/2, 1912/3, 1913/1, 1913/2, 1914/1, 1914/2, 1915/1, 1915/2, 1915/3, 1918/1 и 1919 ко Панчево.

Након усвајања и спровођења Плана, ове површине могу бити проглашене за јавно грађевинско земљиште (општинском одлуком).

Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине.

У блоку 056 у Панчеву поред јавног грађевинског земљишта чије су и делови катастарских парцела наведени, заступљено је остало грађевинско земљиште, које је у складу са планом намене површина планирано за изградњу породичног и вишепородичног становања и пословног простора. Предметно земљиште је у државној својини, а у складу са Законом може бити у свим облицима својине.

4.1.2. Целине и зоне одређене планом

Простор блока 056 овим Планом издељен је на три просторне целине, специфичне пре свега по свом положају у блоку као и по просторним ограничењима кад је у питању ниво заузетости парцела постојећим објектима.

А. Посебну целину чини простор планиран за изградњу дуж обода блока у улицама Светозара Милетића и Ружиној. Ово је про-

стор — зона чија дубина износи око 40 м у Ружиној улици, односно око 50 м у улици Светозара Милетића.

У овој зони, углавном на постојећој регулацији, постоје стамбени објекти. Овим Планом предвиђена је изградња нових и реконструкција и доградња постојећих објеката. У залеђу ове зоне планирана је такође могућност градње нових објеката на парцелама које ће бити формиране од постојећих.

Б. Посебну просторну и амбијенталну целину чини планирани блок у језгру блока који је са три стране омеђен планираним улицама а са четврте улицом Војвођански булевар. На овом простору који је неизграђен, планирана је изградња нових стамбених, односно стамбено-пословних објеката на парцелама које ће се формирати у складу са условима из овог Плана.

Оквирне димензије ове просторне целине (нето-без улица) јесу: ширина око 50 м и дужина око 100 м.

Ц. Трећа просторна целина која је планирана у овом блоку је простор на углу улице Моше Пијаде и улице Војвођански булевар, где је планиран трг са стамбено-пословним објектима у залеђу. На овом делу блока 056 постоји сам јенан изграђени објекат а остатак простора су банште.

4.1.3. Намена површина

4.1.3.1. Општа правила уређења

Данашње становиште је да је чврсти градски блок који формирају непрекинути низови и зграда по ободу, заједно са ободним улицама чиниосновни фрагмент матрице града што представља једну од највреднијих урбанистичких карактеристика Панчева.

Оваква оцена је уједно и полазни став у доношењу планерске одлуке како планирати простор блока 056 у Панчеву.

Планом се предвиђа реконструкција и обнова старе градске матрице где год је то могуће наравно уважавајући стање на терену кад су у питању пре свега постојећа пар-

целација и изграђени објекти као и актуелне друштвене потребе.

Комплетан простор овог градског блока планирано је да задржи и прошири постојеће намене како на јавним тако и на осталим површинама.

Основна намена на овом простору је становање које је планирано као мешовити тип, односно као комбинација породичног и вишепородичног становања, што је у извесној мери већ присутно.

Становање као доминатна функција на овом простору Планом је омогућено да прерасте у свој коначан облик а то је вишепородично становање у различитим варијететима.

Осим функција становања, на овом простору планиране су и пратеће функције становања, као и друге намене из области пословања које локацијски треба да буду и део општим градских функција.

Постојеће јавне површине, односно ободне улице у свом целокупном профилу задржавају се са постојећом наменом.

Коридори улица планирано је да задрже своје првобитне габарите и намену јавних градских простора са свим пратећим садржајима почев од планираних саобраћајних површина, преко комуналних инфраструктурних инсталација, па до зелених површина и пратећег уличног урбаног мобилијара.

4.1.3.2. Уређење посебних просторних целина

Посебне просторне целине које су наведене у овом Плану уређиваће се тако што ће доминантну функцију имати стамбено-пословни објекти породичног и вешепородичног становања.

Просторна целина А.

Ова просторна целина је специфична за оваја блок јер по ободу има доста густ низ постојећих објеката различите спратности, квалитета грађевинског материјала и делом различите диспозиције у односу на традиционалну грађевинску линију. Уређиваће се тако што ће бити могуће вршити све врсте

грађевинских интервенција које су предвиђене овим Планом, са циљем рационалнијег коришћења градског грађевинског земљишта и подизање општег урбанитета амбијента улице.

Просторна целина Б.

Ова просторна целина налази се у језгру блока и планирана је као посебан „подблок“ на коме ће се одвијати планирана изградња на земљишту које није заузето објектима. По ободу ове просторне подцелине планирана је зона градње стамбених и стамбено-пословних објеката у складу са условним парцела и условима грађења из овог Плана Грађевинска линија је померна у односу на регулациону линију тако да ће испред објеката бити предбанте.

Просторна целина Ц.

На овом простору планира се изградња стамбено-пословних објеката спратности П+3+Поткровље и изградња површине трга, како је то приказано на графичком прилогу. Стамбено-пословни објекти уоквирују простор трга са две стране. У приземљу ових објеката планирани су садржаји трговине, угоститељства, услужног занатства и друге функције примерене локацији и потребама корисника овог простора. Тржна равна планирана је да буде обрађена савременим застором који може обезбедити колско-пешачки саобраћај и да у естетском смислу одговара важности коју треба да има у овом делу простора блока. Делови трга планирани су и са уређеним зеленим површинама и високом вегетацијом у оквиру тржне равни која треба да обезбеди њену засену.

4.1.4. Општи услови уређења јавних површина

Све јавне површине на овом простору морају бити уређене тако што ће се применити високи стандарди приликом планирања и извођења свих врста радова, као и примереним избором квалитетног материјала који ће се уграђивати.

Примена високих стандарда кад је у питању избор врсте и квалитета материјала

односи се као на материјале за израду саобраћајних површина (колских, пешачких и колско-пешачких), тако и за избор инсталација и објеката инфраструктуре, садног материјала, урбаног мобилијара и свега осталог што прати опремање оваквих простора и објеката.

4.1.5. Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

4.1.5.1. Мрежа саобраћајног система са нивелацијом терена

Предложеним саобраћајним решењем задржана је мрежа и трасе постојећих ободних саобраћајница.

Деоница саобраћајнице Моше Пијаде задржава постојећу регулациону ширину и постојећу ширину коловоза од 7,5 м. Улични тротоари планирани су по 2,0 м ширине.

Деоница саобраћајнице Војвођански булевар имаће коловоз ширине 7,0 м паркинг просторе за управно паркирање стандардних димензија и пешачке стазе ширине 3,0 м. Укупна саобраћајна ширина саобраћајнице је $8,0 + 20,0 = 28,0$ м. Деоница саобраћајнице Светозара Милетића задржава постојећу регулациону ширину а од саобраћајних површина садржи: коловоз ширине 6,0 м, паркинг простор за путничке аутомобиле и уличне тротоаре ширине 2,2 и 3,0 м. Деоница стамбене саобраћајнице Ружине такође задржава постојећу регулациону ширину а од саобраћајних површина садржи коловоз ширине 5,0 м и уличне тротоаре ширине 5,0 м.

Унутар блока 056 планирана је мрежа стамбених саобраћајница (на принципу ортогоналности) која је повезана са ободним саобраћајницама Моше Пијаде и Војвођански булевар. Мрежа блоковских саобраћајница има идентичне регулационе ширине 20,0 м и садржаје попречних профила. Од саобраћајних површина планирани су коловози ширине 6,0 м, паркинг простора за путничке аутомобиле дубине 5,0 м и улични тротоари ширине 2,0 м.

Задовољење потреба стационарног саобраћаја путничких аутомобила решено је

површинским паркинзима у саобраћајницама и у оквиру индивидуалних парцела (приземље објеката или дворишта).

У ободним саобраћајницама Војвођански булевар и Светозара Милетића обезбеђено је око $50 + 69 = 119$ паркинг места.

Унутар блока у стамбеним саобраћајницама обезбеђено је укупно 243 паркинг места.

За третирани блок на јавним површинама тј. у саобраћајницама планирано је укупно $119 + 243 = 326$ паркинг места.

Трасе ободних и планираних блоковских — стамбених саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака датих у прилогу плана.

За дато ситуационо решење мреже саобраћајница предложено је нивелационо решење, при чему се водило рачуна о постојећим и планираним објектима, конфигурацији терена, одводу атмосферских вода и архитектонског обликовању терена. Највиша ката је на раскрсници саобраћајница Моше Пијаде и Ружине 76,95 м/нв а најнижа на раскрсници саобраћајница Светозара Милетића и Ружине 75,20 м/нв.

У прилогу плана дати су карактеристични попречни профили ободних и блоковских — стамбених саобраћајница.

4.1.5.2. Мрежа инфраструктурних система

4.1.5.2.1. Водовод

На посматраној локацији планирана је изградња једнопороничних и вишепородичних стамбених и пословних објеката. Примарни водовод $\varnothing 300$ у улици Београдској (Моше Пијаде) и $\varnothing 200$ у Војвођанском булевару, задовољавају квалитетом и капацитетом будуће потребе планираних корисника, па нема потребе за њиховом реконструкцијом. За постојећу дистрибутивну мрежу пречника $\varnothing 80$ у преосталим ободним улицама Ружиној и Светозара Милетића, неопходно је извршити реконструкцију како у погледу цевног материјала, тако и пречника цеви (минимум $\varnothing 100$) и спојити их у прстен са при-

марним водовима у Моше Пијаде и Војвођанском булевару. За новопланиране улице које ће се градити унутар блока обезбедити водоводну мрежу минималног пречника $\varnothing 100$ која ће се прикључити на постојеће примарне водове у Моше Пијаде и Војвођанском булевару образују прстен.

4.1.5.2.2. Фекална канализација

Постојећа фекална канализација у улицама М. Пијаде, Војвођански булевар, С. Милетића и Ружина се задржава јер пречници обезбеђују довољан капацитет и за будуће потрошаће. Неопходно је изградити секундарну фекалну канализацију у улици Београдској (М. Пијаде). За планиране улице које ће се градити унутар блока обезбедити канализациону мрежу минималног пречника $\varnothing 250$ која ће се прикључити на постојеће колекторе у М. Пијаде и Војвођанском булевару.

4.1.5.2.3. Атмосферска канализација

Постојећи крак секундарне атмосферске канализације на делу Војвођанског булеvara ће се укинути и изградиће се нови секундарнац који ће се прикључити на будући кишни колектор у улици С. Милетића. Изградњом кишног колектора у улици С. Милетића који ће бити прикључен на главни колектор у Ружиној (раскрсница са С. Милетића), омогућиће се изградња секундарне атмосферске канализације како у осталим ободним улицама М. Пијаде, Војвођанском булевару и Ружиној тако и у улицама унутар планираног блока.

4.1.5.2.4. Електроенергетика

Напајаје блока 056 електричном енергијом вршиће се из постојећих и нових трафо станица. За потребе овог блока изградиће се три трафо станице МБТС 630КВА, 20/04 КВ како се то види на графичком прилогу. Као потрошачи електричне енергије појављују се, породични стамбени објекти, вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (локали), и јавно осветљење. Укупна бруто површина стамбеног простора износи око

37.695 м². Снага потребна за објекте и јавну расвету у овом блоку износи око 180 КН. Потрошачи електричне енергије на овом простору напајаће се електричном енергијом из ове три нове трафо станице на основу техничких услова Електродистрибуције „Панчево“ Панчево број 5.30.2.-5585/04 од 16. августа 2005. године. Напајање трафо станице предвидети двострано, кабловски са најпоконапонске мреже, у оквиру блока, предви вољнијег места прикључења. Изградњу нисконапонске мреже, у оквиру блока, предвидети кабловски каблом типа ППОА одговарајућег пресека. Пројектовати одговарајућу јавну расвету.

4.1.5.2.5. Телекомуникациона инфраструктура

Корисници телефонских услуга прикључиваће се на постојећу и на планирану телефонску мрежу на основу услова „Телеком — Србија“ филијала „Панчево“ Панчево број 07/04/3-6400/1 од 10. јануара 2005. године. Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од објекта до резерве у мрежи. Прикључак извести искључиво кабловски. За овај део насеља постоји кабловска ТТ канализација кроз Радничку улицу (Војвођански булевар) која се везује на постојећу ТТ канализацију у улици Браће Јовановића или у постојећу ТТ канализацију кроз улицу Стевице Јовановића кроз коју би се положио основни кабл до АТЦ Панчево.

4.1.5.2.6. Термоенергетика

План термоенергетске инфраструктуре се базира на одређењу:

— да се земни гас уведе као основни енергент како за широку тако и за комуналну потрошњу, а све у циљу доприноса већој заштити човекове околине од аерозагађења која је драстично нарушена;

— системом топловода повезати објекте у блоку на систем грејања ЈКП „ГРЕЈАЊЕ“ тамо где за то постоји економска оправданост;

— да се строго спроводи топлотна заштита објеката, с тим да специфично топлотно оптерећење не би требало да пређе:

породични стамбени објекти 130 Н/м²
вишепородични стамбени објекти 150 Н/м²
пословни објекти 170 Н/м²

— да се уведу мерења и наплате према потрошњи топлотне енергије или енергента а све у циљу штедне и рационалне потрошње.

Развијањем цевног транспорта енергента — природног гаса до крајњих корисника, и омогућавањем коришћења истог као "чистог" енергента, допринеће се већој заштити животне средине од аерозагађења, а потрошачи ће се ослободити великих обавеза које намеће проблем осигурања и лагровања других "прљавих" горива (течних и чврстих) и плаћања горива пре потрошње.

Потребне количине енергије и гаса за предметне објекте

Ред. бр.	Објекат	Бруто површ. м ² бр.	Макс. топ. опт. KW	Макс. час. опт. Nm ³ /h	Макс. год. опт. Nm ³ /год
1	Пословни простор	13834	1881	240	292773
2	Стамбени простор	37695	3619	462	563117
	Све укупно	51529	5500	702	855890

Улицом Војвођански булевар планира се траса топловода која прелази преко улице Светозара Милетића. Траса се обезбеђује да би се омогућила изградња система топловода којим би се загревали објекти у непосредном окружењу блока 056. У самом блоку проценити економску оправданост увођења гасификације/топлификације за појединачне кориснике (једнопородично — вишепородично становање).

4.1.5.3. Зелене и рекреативне површине

У блоку 056 не предвиђа се формирање ове врсте зелених површина уколико се трг

Постојећи, планирани и реконструисани стамбени, пословни и стамбено-пословни објекти, у зависности од територијалне густине топлотног оптерећења, ће се покрити топлотном енергијом путем:

1. гасификација објеката изградњом дистрибутивне гасне мреже;

2. топлификацијом објеката прикључењем на систем ЈКП „ГРЕЈАЊЕ“;

3. уградње гасних комби бојлера у свакој одвојеној јединици (кући, пословном простору, локалу...) са етажним централним грејањем, или пак

4. изградњом разводне гасне инсталације са локалним гасним пећима по просторијама.

не третира као површина за пасивну рекреацију. На тргу би требало да се у поплочању оставе непоплочане мање површине у којима би требало посадити појединачна стабла високе листопадне вегетације са изразитим естетским вредностима током читавог вегетационог периода. У оквиру веће слободне површине на тргу требало би комбиновати високу листопадну вегетацију са високим и полеглим четинарима. Све слободне површине би требало затравити.

4.1.5.3.1. Зелене површине специјалне намене

У оквиру овог блока се не планира формирање ове врсте зелених површина.

4.1.5.3.2. Блоковско зеленило

Блоковско зеленило је уједно и већ наведено зеленило, намењено за пасивну рекреацију.

4.1.5.3.3. Улично зеленило

Постојећи дрворед у Ружиној улици би требало употпунити али само са десне стране уличног профила јер просторне могућности не дозвољавају да се са обе стране оформи дрворед (потребно је обезбедити простор за неопходне инфраструктурне инсталације). У улици Светозара Милетића дрворед са леве стране требало би да се уклони да би се омогућило постављање топловода и нисконапонског енергетског кабла, док би са десне стране уличног профила дрворед требало изместити на 5,60 м од осовине саобраћајнице. У улици Војвођански Булевар требало би са леве стране уличног профила делимично оформити дрворед на 1,0 м од ивице паркинга, постављајући стабла на свака три паркинг места. У улици Моше Пијале би требало оформити дрворед са десне стране саобраћајнице на (оријентационо) 3,70 м од осовине саобраћајнице.

Планиране саобраћајнице од тачака Ш55 до Ш57 и Ш56 до Ш58, тј. профили бр. 5 требало би формирати дрвореде на 7,30 м од осовина саобраћајница. То се односи и на профил број 4. од тачке Ш56 до Ш54. Све слободне површине би требало затравити.

4.1.6. Културно-историјско наслеђе

Најзначајније културно-историјско наслеђе овог простора је постојање дела урбанистичке матрице која је присутна како у целокупном градском простору тако и на простору који је обухваен овим Планом. Простор који је обухваен овим Планом је типичан, делимично изграђен градски блок са мрежом улица по свом ободу.

Овако дефинисано културно-историјско наслеђе је било полазна основа за формирање најважнијих и најзначајнијих урбанистичких опредељења у конципирању његовог уређења.

Савремене градитељске потребе планирано је да се остварују у простору у ком се инсистира на очувању традиционалних урбанистичко-архитехтонских вредности са намером да се успостави континуитет градоградње.

4.1.7. Локације за које се предвиђа израда урбанистичких пројеката

За потребе спровођења овог Плана предвиђа се израда урбанистичког пројеката за планиране јавне површине од општег интереса као и за потребе парцелације и препарцелације где је планирана градња објеката у складу са овим Планом.

Јавне површине од општег интереса на овом простору су ободне интерне улице у свом потпуном профилу као и простор Трга.

4.1.8. Општа правила заштите животне средине

У општа правила заштите животне средине спада један једини општи услов који треба да важи за целокупно градско и ванградско подручје, а то је услов да ни једна од планираних намена, својим функционисањем нема штетних утицаја на непосредно и шире окружење кад су у питању могућа загађења: ваздуха, земљишта и подземних вода, као и да појава буке и вибрације тра као последице одређених функција, буду у границама дозвољених вредности прописаних законом.

4.1.9. Пранска ограничења

На овом простору није могуће градити садржаје који својим постојањем и функционисањем могу на било који начин произвести

негативан утицај на непосредно окружење или ширу зону животне средине.

Посебно планско ограничење односи се на пројектовање уличних фасада будућих објеката.

Наиме, ширина постојећих објеката на овом простору је релативно мала и одговара ширини постојећих парцела.

Планирани објекти, у случајевима када буде спајано више парцела у једну, морају имати фасаду према улици тако изведену да се традиционално „урбано зрно“ не афирмише а не изгуби.

Под традиционалним „урбаним зрном“ сматра се традиционално, усаглашено просторно јединство објекта и припадајуће парцеле.

Другим речима, планиране објекте у таквим случајевима пројектовати и изводити тако да својим изгледом (бар према улици), буду уклопљени, односно архитектонски повезани са традиционалним градским објектима на парцели са циљем формирања јединствене градске амбијенталне целине.

4.2. ПРАВИЛА ГРАБЕЊА

4.2.1. Правила изградње јавних површина од општег интереса

Изградња јавних површина планирано је да се врши на основу урбанистичких пројеката у складу са овим Планом.

Као што је већ напоменуто, на овом простору планиране су јавне површине које чине ободне и интерне улице блока као и простор Трга.

Сви ови простори морају бити пројектовани и изведени пре свега у складу са својом основном наменом са свим садржајима почев од инсталација инфраструктуре, саобраћајних (колских и пешачких) и зелених површина па све до одговарајућег пратећег урбаног мобилијара, јавне расвете итд.

На овим просторима неопходно је применити савремене и квалитетне материјале, односно материјализација ових површина мора у потпуности одговарати савременим техничким и естетским стандардима.

4.2.2. Правила изградње објеката

Свим правилима дефинисани су услови градње нових објеката, а односе се и за све врсте грађевинских радова на постојећим објектима.

Постојећи, односно објекти који су изграђени пре доношења овог Плана, као и будући објекти за које је пре доношења овог Плана издата потребна документација за изградњу, који по својим габаритима нису у оквиру хоризонталне и вертикалне регулације коју прописује овај План, задржаће се на својим постојећим, односно већ издатим локацијама у складу са до тада прибављеном документацијом.

Правила изградње која важе за интервенције на постојећим објектима дата су у поглављу 4.2.15. овог Плана (Правила за обнову и реконструкцију објеката).

Након доношења овог Плана све додатне интервенције на таквим објектима биће могуће само у складу са правилима градње из овог Плана.

Планом је предвиђена могућност изградње нових објеката стамбене, пословне или стамбено-послове намене на постојећим или новим парцелама које ће се формирати у складу са правилима парцелације и препарцелације овог Плана.

Стамбена изградња на овом простору планирана је као мешовити тип, односно као комбинација породичног и вишепородичног становања што је у извесној мери већ присутно и постојећем стању, односно и као мешовит тип кад су у питању функције — стамбено-пословни објекти.

Осим на простору подцелине Ц где је предвиђена искључиво изградња објеката у непрекинутом низу, на осталом простору обухваћеном овим Планом, односно на простору подцелине А и Б, предвиђена је могућност градње различитих типова објеката условљеним од просторних карактеристика парцеле. Планирана је могућност градње следећих типова објеката: слободностојећи, објекти у прекинутом или непрекинутом низу и двојни објекти.

На истој парцели поред основног објекта могу бити изграђени и пратећи, односно помоћни објекти.

Објекти се морају градити у оквиру планираних грађевинских линија, односно у оквиру планираних зона градње.

Пратећи, односно помоћни објекти могу бити грађени у дубини парцеле ван зоне градње. Ови објекти нису планирани једино у оквиру просторне целине Ц.

Основне карактеристике планираних типова објеката по питању положаја у односу на границе парцеле у оквиру планираних зона градње.

1) у непрекинутом низу — објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;

2) у прекинутом низу — објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;

3) као слободностojeћи — објекат не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле.

Објекти у зони градње планирани су као стамбени стим што је остављена могућност да се приземна етажа може планирати за пословни простор.

Ако се у приземљу објекта планира пословни простор, висина пода приземља може бити минимум 0,20 м, од околног терена (денивелација до 1,00 м савладава се унутар објекта).

У случају да је приземље намењено становању, висина пода приземља може бити максимум 1,20 м од околног терена (денивелација до 1,00 м савладава се унутар објекта).

Чисте висине просторија планираних објеката у зависности од намене морају бити усаглашене са важећим прописима.

Испади на објекту, у оквиру зоне градње могући су на делу објекта вишем од 3,00 м, али не могу прелазити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м и могу бити максималне ширине 1/3 фасаде објекта.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) излози локала — 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 2,00 м + а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;

2) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже — 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

3) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом — 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м;

4) конзолне рекламе — 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, 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:

1) на делу објекта према улици, односно према предњем дворишту — 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља;

2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације, (најмањег растојања од 1,50 м) — 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,5 м) — 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;

4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије

је суседне грађевинске парцеле од 5,00 м — 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице на предњем делу објеката у зони градње могу имати максимално један степеник ван габарита објекта.

Степенице које се постављају на бочним или задњи део објекта не могу ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара — подрумске етаже — могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови — 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине — 0,50 м;

2) шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара — 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Чиста висина назидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома зида и кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

На зиду објекта који се гради на самој међи није дозвољено отварање било каквих отвора, осим ако постоји писмена сагласност суседа.

Прозори, као и други отвори за вентилацију могу се отварати на зидовима објекта који су удаљени од међе минимум 1,00 м.

Остали отвори на зидовима објекта могу се отварати једино ако су зидови удаљени минимум 3,00 м од међе.

Грађевинске парцеле у зони градње могу се ограђивати зиданом оградом до висине

од 2,00 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до исте висине.

Ова висина ограде важи и за ограђивање делова парцела од јавног простора у зони градње.

Зидане и друге врсте ограда постављају се на регулациону линију тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Зидана непрозирна ограда између парцела подиже се тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 2,0 м, која се поставља према катастарском плану и оперативу, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије на уличној оградни не могу се отварати ван регулационе линије.

Анализа просторних капацитета блока 056 у Панчеву показала је могућност реализације следећих нових максималних вредности грађевинске површине:

— Бруто површина приземља свих објеката (потенцијални посл. простор)	м ²	5.645
— Укупна Б.П. стамбеног простора на 1, и 2, етажи	м ²	11.290
— Укупна Б.П. стамбеног простора на 3. етажи	м ²	1.650
— Бруто површина поткровља свих објеката	75% етаже	м ² 4.235
— Укупна Б.П. стамб. простора	м ²	17.175
— Укупна Б.П. објеката	м.	22.820
— Број станова	(Б.П. 80 м ²)	215

НАПОМЕНА!

Ови подаци се односе на слободне расположиве парцеле у блоку.

Обзиром да је део простора блока запоседнут постојећим објектима за које ће важи ти исти услови градње као и за објекте који ће се тек градити, у следећем приказу дати су подаци за потенцијалне грађевинске ка-

пацитете у овим деловима блока, односно на већ запоседнутим грађевинским парцелама:

— Бруто површина приземља свих објеката (потенцијални посл. простор)	м ²	8.189
— Укупна Б.П. стамбеног простора на 1. и 2. етажи	м ²	16.378
— Бруто површина поткровља свих објеката (75% етаже)	м ²	6.142
— Укупна Б.П. стамб. простора	м ²	22.520
— Укупна Б.П. објеката	м ²	30.709
— Број станова (Б.П. 80 м ²)		281

Укупан потенцијални грађевински капацитет целог блока (планирани објекти на слободним парцелама и планирани објекти на заузетим парцелама) износи:

— Бруто површина приземља свих објеката (потенцијални посл. простор)	м ²	13.834
— Укупна Б.П. стамбеног простора на 1. и 2. етажи	м ²	27.668
— Укупна Б.П. стамбеног простора на 3. етажи	м ²	1.650
— Бруто површина поткровља свих објеката (75% етаже)	м ²	10.377
— Укупна Б.П. стамб. простора	м ²	37.695
— Укупна Б.П. објеката	м ²	53.529
— Број објеката на слободним парцелама		38
— Број станова (Б.П. 80 м ²)		496
— Број паркинга на јавном простору		303

4.2.3. Правила за образовање грађевинских парцела

Парцела је, као основна земљишна јединица и основни носилац информација у планском документу.

Постојеће катастарске парцеле ће бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцела је најмања површина на којој се може градити а свака грађевинска парцела мора да има приступ на саобраћајницу или јавну површину.

Није дозвољено планирање и изградња једног објекта (или његових делова) на више катастарских парцела. Ако овакви објекти постоје могу се задржати уз обавезну израду Урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације (део улице Војвођански булевар).

Промена граница катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и планираних парцела са планираном основном наменом земљишта у овом Плану. Парцелација и препарцелација је успостављање граница грађевинских парцела и комплекса у складу са Планом намене површина који је саставни део овог Плана.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту, и остало грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту:

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско-правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора и изградњу објеката а у складу са **Планом намене површина**.

На основу Плана намене површина, који је саставни део ПДР, дата су правила парцелације и препарцелације.

Извод из Плана детаљне регулације за блок 056 у Панчеву биће основ за израду Урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације јавног осталог грађевинског земљишта. Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту.

Пре изградње планиране саобраћајнице Војвођански булевар и колско-пешачких улица у блоку 056, урадити урбанистичке пројекте парцелације и препарцелације и пројекте геодетских обележавања за исте, на основу кога ће се образовати парцеле на терену и у јавним књигама.

За све грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту важе иста правила парцелације и препарцелације:

— свака парцела мора да има прилаз са јавне саобраћајнице или јавне површине;

— грађевинском парцелом ће се сматрати и она парцела у следећим случајевима;

— положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине (саобраћајнице) и границама парцеле према суседним парцелама исте или друге намене;

— задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог плана и овим планом постају грађевинске парцеле;

— дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарске парцеле под условима утврђеним у Урбанистичком пројекту;

— дозвољава се парцелација (део) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела на начин и под условима утврђеним у Урбанистичким пројектом под условима да се може градити на новоформираним грађевинским парцелама;

— услови за исправку граница грађевинске парцеле могу се издати у складу са условима из овог Плана (докомплетирање парцеле или комплекса);

Најмања ширина грађевинске парцеле за јавне, односно колско-пешачке улице износи 20,0 м, док је површина у функцији дужина планираних колско-пешачких улица.

НАПОМЕНА:

Како се овај План ради у већ изграђеном простору где је заступљена једним делом и нелегална градња и где није могуће поступити по датим правилима, поштовати изведено стање код парцелације и препарцелације.

Циљ израде Плана је његова реализација, а спровођење ће се одвијати кроз образовање нових грађевинских парцела, изградњу нових објеката кроз спровођење поступка

накнадног прибављања одобрења за изградњу за објекте саграђене, реконструисане и дограђене без грађевинске дозволе.

У овом Плану, грађевинске парцеле намењене су за улице и паркинг просторе, породично становање, пословање, пословно-стамбене комплексе и уређено блоковско зеленило.

Најмања површина грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м ²)
слободно стојећи	200
у непрекидном низу	150
у прекинутом низу	200

Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу стамбеног објекта утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободно стојећи	10,00
у непрекидном низу	6,00
у прекинутом низу	9,00

За све врсте вишепородичних стамбених објеката грађевинска парцела је минималне површине 300 м².

Најмања ширина парцеле за вишепородично становање утврђује се према следећој табели:

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	13,00
непрекинутом низу	9,00
прекинутом низу	9,00

Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 150 м².

Најмања ширина грађевинске парцеле за пословне објекте износи 6 м.

За све трафо-станице (ТС) у обухвату овог Плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу. Величине парцела су димензије 9,00 x 11,00 м у под целинама А и Б, а парцела на простору Трга у подцелини Ц је димензија 4,5 x 7,0 м.

4.2.4. Правила регулације

Планирани објекти у оквиру блока 056 предвиђено је да се граде у зонама градње.

Зона градње је простор парцеле омеђен предњом и задњом грађевинском линијом и левом и десном бочном границом парцеле.

Растојање између предње и задње грађевинске линије зоне градње, односно дубина зоне је променљива у зависности којој подцелини припада.

Дубине зона градње за поједине просторне целине овог блока приказане су на графичком прилогу број 7 (План регулације)

Објекат се мора градити у оквиру ове зоне на парцели, а зона градње у оквиру парцеле је уједно и максимална могућа површина габарита будућег објекта.

Објекат може бити и мањег габарита од наведеног, али мора бити постављен искључиво на предњу грађевинску линију.

У случајевима ако се објекат гради етапно, прва фаза градње мора бити започета на предњој грађевинској линији.

На просторној целини А, сви објекти основне намене који се налазе дуж улица Светозара Милетића и Ружине, морају се градити у зони градње на постојећој регулационој линији. Узалеђу ове просторне целине, сви објекти основне намене морају се градити на планираним грађевинским линијама које су повучене од регулационих линија како је то дато на графичком прилогу План регулације.

На просторној целини Б основни објекти се могу градити у планираној зони градње на грађевинским линијама које су повучене од регулационих како је то дато на графичком прилогу План регулације.

На просторној целини Ц основни објекти морају бити грађени према тргу на регулационо-грађевинској линији. Грађевинска линија зоне градње ових објеката према интенивним улицама које су у залеђу блока повучена је од регулационе линије како је то приказано на графичком прилогу Плана регулације.

Помоћни објекти могу бити лоцирани ван зоне градње основних објеката, слободно по парцели.

НАПОМЕНА

Постојећи, односно објекти који су изграђени пре доношења овог Плана, као и будући објекти за које је пре доношења овог Плана издата потребна документација, за изградњу, који по својим габаритима нису у оквиру планираних зона градње, задржавају се на својим постојећим односно већ издатим локацијама и на њима је могуће вршити све врсте грађевинских радова који су иначе предвиђени за будуће објекте у оквиру граница овог Плана под условом да се испоштују критеријуми максималних вредности индекса **изграђености и покривености** парцеле.

4.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела

Највећи дозвољени индекс заузетости парцеле планирано је да износи — 0,75 осим за подцелину С, где је дозвољен већи индекс заузетости, а у складу са графичким прилозима овог плана

У зони градње где је максимална спратност П+2+Пот., највећи дозвољени индекс изграђености парцеле износи: — 2,25

У зони градње где је планирана максимална спратност П+3+Пот., највећи дозвољени индекс изграђености износи: — 3,0

НАПОМЕНА

Код обрачунавања индекса заузетости не узимају се у обзир гараже и инфраструктурни објекти који су укопани испод нивоа приземља.

4.2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност објеката у подцелини А и подцелини Б планирана је П+2+Поткровље, односно максимална висина еремена објекта може бити 14,50 м. Максимална спратност објеката у подцелини Ц планирана је П+3+Поткровље, односно максимална висина елемена објекта може бити 18,00 м од околног тротоара улице.

Помоћни објекти морају бити приземни

4.2.7. Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти један другом не могу заклањати више од половине директног дневног осветљавања.

Међусобна минимална удаљеност слободностојећих објеката у зони градње блока износи 4,00 м, што се не односи на објекте у низу и атријумске објекте.

Удаљеност породичног, односно стамбено-пословног слободностојећег објекта и линије суседне парцеле износи 1,50 м на делу бочног дворишта северне оријентације, односно 2,50 м на делу бочног дворишта јужне оријентације.

Међусобна удаљеност објеката који се граде у прекинутом низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

Удаљеност се може смањити на четвртину ако објекти на наспрамним бочним фасадама не садрже наспрамне отворе на просторијама за становање (као и атељенма и пословним просторијама).

Ова удаљеност не може бити мања од 4,00 м ако један од зидова објекта садржи отворе за дневно осветљење.

4.2.8. Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели могуће је градити и помоћне, односно пратеће објекте становања односно пословања под условом да се испоштују услови спратности, као и индекси заузетости и изграђености парцеле прописани овим Планом.

Величина помоћних објеката зависиће од укупног индекса изграђености парцеле, односно за израчунавање овог индекса користеће се збир површина свих објеката на парцели.

Минимална површина помоћног објекта износи 6,0 м².

4.2.9. Правила заштите суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, реконструкције, надградње или друге врсте градитељске активности на постојећим објектима, неопходно је применити све потребне мере заштите градилишта, околних објеката и људи у складу са важећим прописима којима је регулисана ова област.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,00 м, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

4.2.10. Правила за приступ парцели и паркирање возила

За све постојеће и планиране објекте третираног блока 056 обезбеђени су пешачки и колски приступи преко планираних уличних тротоара и коловоза. Парцеле тј објекти који испуњавају услове за приступ возила обезбедиће се колским прикључцима ширине 2,5 м, управно на уличне коловозе. Паркирање се решава изградњом гаражних места у приземљима стамбених објеката, помоћним објектима или на парцели.

ПРИСТУП ГРАЂЕВИНСКОЈ ПАРЦЕЛИ

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 установљаванњем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину уз регулисање имовинско-правних односа) у ширини од најмање 2,50 м а изузетно 1,20 м, за пешачке пролазе.

ПАРКИРАЊЕ ВОЗИЛА

Инвеститор је дужан да потребе стацио-нарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле. За стамбене објекте обезбеђује се по једно место за сваки стан — домаћинство, а за пословне (зависно од врсте делатности) на сваким 50 m^2 — 70 m^2 нето површине једно место за стационарни саобраћај путничких аутомобила.

НАПОМЕНА

За објекте просторне целине С ова одредба Плана не важи. Паркирање у простој целини Ц предвиђено је на јавним паркинзима у оквиру профила планираних улица које окружују ову просторну целину

4.2.11. Правила изградње саобраћајница са нивелацијом

Изградња планираних саобраћајних површина врши се према датом ситуационом решењу. Трасе саобраћајница дефинисане су осовински координатама осовинских тачака датих у плану. Регулационе ширине саобраћајница дате су на приложеним попречним профилима.

Димензионисање носивости датих саобраћајних површина коловоза, паркинг и пешачких површина врши се према намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Коловозни застори су асфалтни а за паркинге и пешачке површине и бетонски (префабриковане бетонске плоче и сл.), по избору пројектанта-инвеститора.

Габаритне ивице датих саобраћајних површина заштитити одговарајућим стандардним ивичњацима.

Подуже и попречне падове ускладити са датим нивелационим решењем конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем атмосферске канализације водећи рачуна о архитектонском обликовању терена.

За приложено ситуационо решење пројектом дати решење регулисаности саобра-

ћаја применом стандардне светлосне, вертикалне и хоризонталне саобраћајне сигнализације.

Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, стандарда, правилника, норматива и правила струке које се односе на дату врсту објекта.

4.2.12. Правила изградње и прикључење инфраструктурних система

4.2.12.1. Водовод

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе водоводне мреже су дефинисане на графичком прилогу број 9 — План инфраструктуре. Дубину полагања ценовода ускладити са дужином постојеће градске мреже која не би смела да је плића од $0,80 \text{ m}$ и дубља од $1,20 \text{ m}$ од темена цеви. При укрштању, водовод водити обавезно изнад канализационе цеви минимум 50 cm . Постављање уличних хидраната вршити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. На крају слепих кракова обавезно постављати хидранте. Сви затварачи на мрежи се смештају у шахтове потребних димензија.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Панчево.

4.2.12.2. Фекална канализација

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе фекалне канализације су дефинисане на графичком прилогу број 9 — План инфраструктуре. Дубину уклапања ускладити са укрштањима осталих инсталација али тако да теме цеви фекалне канализација буде дубља од водовода минимум 50 cm и не плиће од $1,50 \text{ m}$ од коте терена због израчунавања кућних прикључака. Санитарно-фекалне и условно чисте технолошке воде се могу прикључити на јавну канализациону мрежу без посебног предтретмана.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење фе-

калне канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Панчево.

4.2.12.3. Атмосферска канализација

Цевни материјал усвојити према важним техничким прописима за ову врсту радова. Трасе атмосферске канализације су дефинисане на графичком прилогу број 9 — План инфраструктуре. Дубину укопавања ускладити са укуштањима осталих инсталација али тако да теме цеви атмосферске канализације не буде плиће од 1,0 м од коте терена због прикључења сливника.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење атмосферске канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација“ Панчево.

4.2.12.4. Електроенергетика

Изградити три дистрибутивне трафо станице МВТС 630 КВА, 20/0,4 КВ како је то дато на графичком прилогу. Положити високо напонске водове 20 КВ за прикључак трафо станице, на основу услова Електродистрибуције „Панчево“ Панчево.

— Каблове високог напона, ниског напона и јавне расвете полагати у заједничку трасу, како је то дато на графичком прилогу;

— По правилу енергетске каблове од других инсталација полагати на растојању од 1 м. Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви;

— Електроенергетске каблове полагати најмање 0,5 м од темеља објекта и 0,5 м од пешачки стаза;

— Све електроенергетске каблове, који прелазе преко планираних стамбених објеката блока, изместити у најближе трасе енергетских каблова;

— При укуштању енергетског кабла са саобраћајницом, кабл поставити у заштитну цев, а угао укуштања треба да буде око 90°;

— Није дозвољено полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације;

— На приступачном месту, на објекту, уградити КПО, а прикључење извести кабловски, каблом типа ППОО потребног пресека, без настављања;

— На приступачном месту, на објекту уградити одговарајући орман мерног места;

— Орман мерног места опремити у складу са Техничким условима за прикључење на 0,4 КВ мрежу „Електровојводине“;

— Осветљење саобраћајница обезбедити одговарајућим светиљкама са одговарајућим светлосним извором.

— За расветна тела користити живине светиљке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска као би се добио одговарајући ниво осветљености пешачких стаза.

4.2.12.5. Термокомуникациона инфраструктура

Прикључење телефонских претплатника са овог простора вршиће се на АТЦ „Нова Пошта“ помоћу армираних каблова, по траси како је то дато на графичком прилогу.

— Примарну и секундарну мрежу углавном радити кабловски, односно подземно;

— Минимални број прикључака за физичка лица је два прикључака по домаћинству;

— За правна лица минимални број је два прикључака по локалу;

— У зградама са више станова треба поставити унутрашњи извод до кога треба доћи подземним каблом;

— На местима где се планира ископ рова, планирати у исти ров са мрежним кабловима, због оптичких каблова и широко појасног КДС-а, полагати две ПЕ цеви Ø40 мм, а на споредним правцима једну. Ров је димензије 80x40 мм;

— Каблове за дистрибуцију земаљске и сателитске телевизије поставити на местима где се планира изградња приводне ТТ канализације. Од постојећег ТТ окна до стамбено-пословних објеката предвидети две ПЕ цеви Ø100 (40) мм;

— Кроз тротоар предвидети полагање цеви $\varnothing 50$ мм до улаза у објекте да при евентуалним каснијим прширењима не би долазило до разбијања;

— При укрштању са саобраћајницама, ТТ каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90

— Приликом укрштања и паралелног вођења ТТ каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа.

4.2.12.6. Термоенергетика

За блок 0 56 потребно је обезбедити дистрибуцију гаса и топлотне енергије који би задовољавао потребе:

За повезивање више заинтересованих потрошача топлотне енергије на заједничке топлотне изворе, изградити топловде-вреловоде и подстанице. Начин полагања и преносни медиј топлотне енергије ће се одредити накнадно на бази идејних пројеката.

— За топлотне подстанице обезбедити адекватан грађевински простор у објектима са директним колским прилазом и прикључком на воду, струју и гравитациону канализацију.

— Део предметног подручја покрити дистрибутивним гасоводима који ће радити под истим радним условима као и дистрибутивни гасоводи суседних подручја и са адекватним везама ће чинити јединствени дистрибутивни системи града Панчева.

— Дистрибутивни гасоводни систем ће се природним гасом снабдевати преко реонских мерно-регулационих станица и дистрибутивних гасовода суседних блокова.

— Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним трошилицама, грађевинских мора задовољити посебне услове који су дефинисани важећим законским прописима (гасне котларнице, гасни димњаци, вентилација...).

— До реализације изградње дистрибутивне гасне мреже дела подручја које није предвиђено системом централизованог снабдевања топлотном енергијом, **загревање простора** ће се вршити индивидуално, са енергентима који из хигијенских и економских разлога не

више одговарају, уз вођење рачуна да при избору енергента, исти не допринесе загађењу ваздуха.

Гасне мерно-регулационе станице и регулациони сетови морају задовољити осим општих услова за изградњу објеката и посебне прописане мере сигурности (заштитне зоне и растојања од: објеката, отвора на фасади, других инсталација...).

— Сви елементи и опрема планираних термоенергетских система морају бити одговарајућег квалитета у складу са параметрима Рада и техничким нормативима и стандардима.

— Планирати системе искоришћења отпадне топлотне-расхладне енергије, а све у циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације.

— Топловоде од шахтова до објеката извести предизолованим цевима са електричном детекцијом **истицања**. Пре **изолације** вршити антикорозивну заштиту спојева.

— Под станице морају бити потпуно аутоматизоване и изведене према техничким прописима и оправданим захтевима дистрибутера.

— Уличне гасоводне и топловде водити подземно на мин. дубини од 0,8 м, угланом у ободним деловима саобраћајница у зеленој површини или испод тротоара. На местима проласка гасовода и топловда испод саобраћајница и паркинга водити рачуна о механичким оптерећењима и по потреби вршити заштиту истих, а на местима паралелног вођења и укрштања ових инсталација са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања.

При паралелном вођењу инсталација трудити се да осна растојања буду 1 м. У случају да су одстојања мања од 0,8 м, потребно је додатно заштити инсталације.

Дистрибутер Топлотне енергије ЈКП „Грејање” је својим дописом Г 255/06 од 8. фебруара 2006. год. доставио податке о могућности прикључења на систем даљинског грејања. „СРБИЈА ГАС” у овом блоку нема својих инсталација. Гасификацију извршити тако да буде део система гасовода Панчева.

4.2.13. Правила изградње и уређења зелених површина

Укупна површина зелених површина износи 19,155 м², од чега је у оквиру парцеле за породично становање 14,578 м². Јавног зеленила укупно има 4579 м², од чега је у оквиру трга 529 м² слободне површине, док зелених површина у оквиру саобраћајница има 4.050 м².

Зелене површине	Површина (м ²)
У оквиру трга	529
У оквиру саобраћајница	4.050
Укупно јавних површина	4.579
У оквиру индивидуалних парцела	14.578
Укупно јавно+индивидуално зеленило	19.155

4.2.13.1. Блокoвско зеленило

Блокoвско зеленило је уједно и већ наведено зеленило намењено за пасивну рекреацију. У оквиру Трга постоји само 529 м² слободне површине. Укупна површина јавног зеленила износи 4579 м² (у оквиру ове цифре је и саобраћајно зеленило).

На Тргу мора да се у попљочању оставе непопљочане мање површине у којима ће се посадити појединачна стабла високе листопадне вегетације са изразитим естетским вредностима током читавог вегетационог периода. У оквиру веће слободне површине на Тргу обавезно комбиновати високу листопадну вегетацију са високим и полеглим четинарима. Све слободне површине обавезно затравити квалитетном смешом трава. Садни материјал мора бити расаднички однегован, са крошњом на мин. 1,5 м од кореновог врата, за листопадну високу вегетацију, односно од самог тла за четинарску вегетацију, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења.

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила стру-

ке који се односе на ову врсту зелених површина.

4.2.13.2. Улично зеленило

Постојећи дрворед у Ружиној улици употпунити али само са десне стране уличног профила јер просторне могућности не дозвољавају да се са обе стране оформи дрворед (потребно је обезбедити простор за неопходне инфраструктуре инсталације). У улици Светозара Милетића дрворед са леве стране мора да се уклони да би се омогућило постављање топловода и нисконапонског енергетског кабла, док се са десне стране уличног профила дрворед измешта на 5,60 м од осовине саобраћајнице. У улици Војвођански булевар, са леве стране уличног профила делично оформити дрворед на 1,0 м од ивице паркинга, постављајући стабла на свака три паркинг места. У улици Моше Пијаде оформити дрворед са десне стране саобраћајнице на (оријентационо) 3,70 м од осовине саобраћајнице.

Планиране саобраћајнице од тачака Ш55 до Ш57 и Ш56 до Ш58, тј. профили бр. 5 формирати дрворед на 7,30 м од осовине саобраћајница. То се односи и на профил бр. 4, од тачке Ш56 до Ш54. Све слободне површине затварати. Садни материјал мора бити расаднички однегован, са крошњом на мин. 1,5 м од кореновог врата, без ентомолошких, фитопатолошких или физичких оштећења.

Укупна површина зеленила у оквиру саобраћајница износи 4.050 м².

Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.

4.2.14. Правила архитектонског обликовања

Планирани објекти морају бити тако пројектовани да пре свега својом величином, пропорцијама маса зидова и крова, обрадом зидова и отвора као и избором врсте кровног

покривача недвосмислено уважавају „дух места“.

Нови, као и реконструисани и адаптирани постојећи објекти, морају бити тако архитектонски обликовани да се уклапају како са амбијенталном целином којој припадају тако и са архитектонски вредним објектима у непосредном окружењу.

Архитектонско уклапање нових са постојећим објектима може бити решено избором и применом разних метода који се иначе користе у овакви случајевима.

4.2.15. Правила за обнову и реконструкцију објеката

Планом је предвиђено задржавање свих постојећих објеката у планираним зонама градње као и постојећих објеката који делимично одступају од ових зона а налазе се у оквиру планираних парцела за градњу породичних и вишепородичних објеката.

Ови објекти могу се тотално или делимично реконструисати, доградити, наградити и адаптирати или потпуно порушити и поново изградити, у варијететима градње који важе за планиране нове објекте како је то наведено у овом Плану.

На постојећим породичним стамбеним објектима могућа је адаптација таванског у стамбени простор уколико за такву адаптацију постоје просторне и техничке могућности. Дозвољава се надзиђивање назидка до максималне висне од 1,6 м због изградње потровља за стамбену односно пословну намену као и надзиђивање спратних етажа уз претходну проверу статичке исправности објекта.

Постојећи породични стамбени објекти планирано је да се могу тотално или делимично реконструисати тако да остану у оквиру постојећих габарита, спратности и намене, као и да могу проширити своје габарите и повећати спратност до дозвољене овим Планом као и мењати намену.

Овим Планом дата је могућност да се постојећи породични стамбени објекти могу реконструисати и у вишепородичне стамбене објекте под истим условима који важе за

изградњу нових вишепородичних стамбених објеката.

Постојећи породични стамбени објекти могу се реконструисати тако да по својој будућој намени буду искључиво пословни под истим условима који се односе и важе за изградњу нових објеката.

Постојећи породични стамбени објекти који имају више власника не могу се парцијално реконструисати у складу са појединачним жељама и потребама сваког власника понаособ, већ се објекат може реконструисати искључиво као јединствена грађевинска, односно архитектонска целина, уважавајући и остале услове из овог Плана.

У постојећим вишепородичним стамбеним објектима предвиђена је и могућност адаптације стамбеног у пословни простор уколико просторне могућности то дозвољавају, односно уколико функционисање планираног пословног простора нема негативог утицаја на живот станара у згради и ширем окружењу.

Паркирање возила

Инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарски парцеле. За стамбене објекте обезбеђује се по једно место за сваки стан — домаћинство, а за пословне (зависно од врсте делатности) на сваких 50м² — 70м² површине једно место за стационарни саобраћај путничких аутомобила.

Затварање балкона, лоџа и тераса ла.

— Није дозвољено затварање балкона, лоџа и тераса оријентисаних према улици и другим јавним просторијама појединачним интервенцијама, већ се интервенције могу вршити само јединствено на нивоу целог објекта.

— Могуће је затварање лоџа тераса према унутрашњем дворишту. Затварање свих тераса на фасади, мора се изводити на исти начин, у истом материјалу и боји, у складу са постојећим елементима зграде.

Доградња вертикалних комуникација (степеништа и лифтова)

Доградња елемената комуникација — лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објеката на суседним парцелама. Сви елементи вертикалних комуникација морају бити заштићени од спољних утицаја.

Одвођење атмосферских падавина

Одговарајућим интервенцијама на начин и постојећим објектима обезбедити да се атмосферске падавине одводе са зграде и других непропусних површина на сопствену или јавну парцелу, а не на суседне парцеле.

Радови на постојећем објекту:

— не смеју угрозити начин коришћења предметног и суседног објеката;

— не смеју угрозити стабилност објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, са аспекта геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката, у свему према прописима за изградњу објеката;

— не смеју угрозити животну средину, природна и културна добра.

4.2.16. Услови за кретање хендикепираних лица

Јавне, саобраћајне и пешачке површине у простору обухваћеним Планом (пешачке стазе и паркинзи) 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, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС” бр. 18/97).

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 олакшање кретања хендикепираних.

Да би се омогућило кретање хендикепираних и инвалидних лица, неопходно је да се на свим раскрсницама (пешачким прелазима) извршати упуштање ивичњака и израде косе рампе у ширини 1,0 — 1,5 м.

Косе рампе на раскрсницама на уласку у објекте пројектовати и изградити у складу са важећим правилником који третира кретање хендикепираних и инвалидних лица.

4.2.17. Правила и мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије

— Одавање топлоте смањује се стриктном применом важећих прописа који се одnose на изградњу објеката.

— Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације зидова. Када се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 6 цм унутар јавног простора.

— Када се ради о слободном зиду на граници са суседном парцелом, може се дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 6 цм, уз сагласност суседа.

— При формирању услова за изградњу нових објеката обезбеђује се да се одрже могућности за коришћење сунчеве топлоте на постојећим објектима, односно на другим планираним објектима.

— Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

— Код постојећих објеката, просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди — соларијума ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном на већим од 30° у односу на југ.

— Уколико је пројектом документована ефикасност соларијума за уштеду енергије за грејање објета, површина соларијума једнака површини стакла на соларијуму не рачуна се код индекса покривености парцеле.

— На погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора енергије уколико не делује штетно на суседни простор.

4.2.18. Заштита и унапређење животне средине и заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Стратегија заштите животне средине у овом Плану заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и кроз укључивање јавности у доношењу одлука по питањима заштите животне средине.

Пројектант-инвеститор је дужан да се придржава свих позитивних закона, прописа, правилника, норматива и стандарда који регулишу пројектовање и изградњу објеката, као и Правилника о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцију података („Службени гласник РС” број 54/92) и Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник РС” број 54/92) и Одлуке о мерама заштите од буке („Службени лист општине Панчево” број 11/2002).

4.2.18.1. Заштита вода и земљишта

Кроз посебан програм утврдити проблеме угрожавања квалитета животне средине

у подручју Плана, са предлозима мера заштите животне средине од загађивача и евентуално, по потреби успостављања система мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

У оквиру организованог прикупљања комуналног отпада неопходно је уредити посебна места за постављање судова и контејнера за отпатке. По могућству увести примарну сепарацију отпадака на месту настајања, увођењем сета од најмање пет судова.

4.2.18.2. Заштита ваздуха

Наставком реализације програма топлификације обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта. Посебним програмом штедне и ефикаснијег коришћења енергије у домаћинствима и зградама обезбедити услове за развој производње квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије, укључујући и подстицајне услове за њихову набавку и уградњу у постојеће и нове зграде.

Потенцијални загађивачи треба да емисије загађујућих материја сведу у прописане оквире одговарајућим техничко-технолошким и другим мерама. Имајући у виду постојеће стање, нарочиту пажњу треба посветити смањењу емитовања прашине, јер се суспендоване честице у ваздуху сматрају најпогубнијим по људско здравље, а негативно утичу и на климу.

Ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Кроз посебан пројекат обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

На основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (сунчева енергија, геотермална енергија, ветар) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја града.

4.2.18.3. Заштита од буке

Присуство буке се мора одговарајућим изолационим, апсорпционим, техничким и

организационим мерама, укључујући и мере регулације саобраћаја свести у оквиру дозвољене законом и одговарајућим важећим правилницима.

Потребно је читаво подручје обухваћено Планом обогатити зеленилом како је то приказано на плану озелењавања (травњацима, дрворедом, групацијама зеленила) које ће смањити ниво буке, естетски, визуелно и еколошки оплеминити простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклиму и општи амбијентални квалитет простора.

Обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система праћења нивоа буке у складу са европском праксом и стандардима.

— Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и остарих садржаја у простору обухваћено планом потребно је при њиховом пројектовању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дељина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) све у складу са позитивним законским прописима.

4.2.18.4. Заштита од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом планираном градњом од савремених, незапаљивих материјала, изградом одговарајуће противпожарне хидрантске мреже, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник СРС” број 37/88 и „Службени гласник РС” број 53/93, 67/93 и 48/94) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ” број 30/91).

4.2.18.5. Заштита од удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације,

која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити-заменили, обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

4.2.18.6. Заштита од земљотреса

Територија Панчева спада у ред средње зоне сеизмичке угрожености. Лежи на умереном тресном подручју, на коме катастрофалних потреса није било, али се, исто тако не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7,0 МСК и малом вероватноћом 8,0 МСК скале.

Основна мера заштите од земљотреса јесте примена принципа асеизмичког пројектовања објеката односно примена сигурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

4.2.18.7. Заштита од ратних разарања

Спровођења мера заштите од ратних разарања вршиће се у складу са важећом општинском одлуком којом се регулише ова област.

4.2.19. Посебни услови за изградњу објеката

Посебни услови за изградњу објеката на овом простору издаваће се само у случаје вима када се захтева изградња објеката који нису описани у претходним поглављима овог Плана, а за које се утврди да такви објекти својим постојањем и функционисањем могу имати негативан утицај по било ком основу на своје непосредно и шире окружење.

4.2.20. Услови и мере за спровођење плана

Након усвајања Плана детаљне регулације блока 056 у Панчеву од стране Скупштине општине Панчево и његовог објављивања у „Службеном листу општине Панчево”, стварају се услови да се на начин и по поступку предвиђеним Законом:

— израде урбанистички пројекти како је то предвиђено овим Планом;

- спроводе поступак експропријације и утврди општи интерес за експропријацију;
- формирају парцеле на терену;
- издају извод из овог Плана;
- израде идејни пројекти;
- прибаве одобрења за изградњу објеката;
- израде пројекти припремних радова;
- израде главни пројекти и извођачки пројекти;
- прибавља употребна дозвола;
- изврши уређење и комунално опремање простора обухваћеног Планом, што подразумева:
 - изградњу водовода;
 - изградњу канализације;
 - изградњу електроенергетске мреже;
 - изградњу ТТ мреже;
 - изградњу термоенергетске мреже;
 - изградњу коловоза, тротоара и паркинга;
 - озелењавање.

4.2.21. Уређење јавног грађевинског земљишта-предмер и предрачун

Уређење јавног грађевинског земљишта-предмер и вредност радова (оријентационо)

Радови на уређењу јавног грађевинског земљишта	врста	Јединица мере	интервенција Реконструк. (оријентационо)	Ново (оријентационо)	Укупно (оријентационо)	ВРЕДНОСТ ДИН.
1	2	3	4	5	6	7
откуп земљишта за улице		м ²	4500			8,910,000.00 Дин.
ГРАБЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ						8,910,000.00 Дин.
ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						
Водовод		м	500	500		9,000,000.00 Дин.
Фекална канализација колектори	преко Ø100 мм				0	0.00 Дин.
секундарна мрежа	Ø250 мм				500	5,400,000.00 Дин.
Атмосферска канализација секундарна мрежа	Ø300 мм				1500	20,250,000.00 Дин.
УКУПНО ВОДОВОД И КАНАЛИЗАЦИЈА						34,650,000.00 Дин.
Електроинсталације						
каблови	20 КВ подземни	км		0.9		3,159,000.00 Дин.
каблови	1 КВ.подземни	км		1.35		2,430,000.00 Дин.
Јавно осветљење		км		1		3,708,000.00 Дин.
ТС	20/04 кВА	ком		3		8,100,000.00 Дин.
ТТ Инсталација	развод	км		1.1		4,455,000.00 Дин.
УКУПНО ЕЛЕКТРОИНСТАЛАЦИЈЕ						21,852,000.00 Дин.

1	2	3	4	5	6	7
Термотехничке инсталације са грађевинским радовима						
Гасовод	дистрибутивни	км		1.9	1.9	8,550,000.00 Дин.
Топловод ДН 125		км		0.4	0.4	7,560,000.00 Дин.
Топловод ДН 80		км		0.9	0.9	11,340,000.00 Дин.
УКУПНО ТЕРМОТЕХНИКА						8,550,000.00 Дин.
САОБРАБАЈ						
Коловози и паркинг места		м ²	Реконструкција и ново 5450			29,430,000.00 Дин.
Пешачке стазе и трг		м ²	3500			15,750,000.00 Дин.
УКУПНО САОБРАБАЈ						45,180,000.00 Дин.
ЗЕЛЕНИЛО						
Дрвореди		м		1110		999,000.00 Дин.
Зелене површине		м ²		4580		10,305,000.00 Дин.
УКУПНО ЗЕЛЕНИЛО						11,304,000.00 Дин.
УКУПНО						130,446,000.00 Дин.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Службени гласник бр. 75/2003) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП „Дирекција” као и овлашћено лице скупштине општине Панчево, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП „Дирекција”, као и овлашћено лице Скупштине општине Панчево.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику

достављају се архиви Скупштине општине Панчево.

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 урбанизма.

Сходно ставу 3. члана 2. Правилника ЈП „Дирекција” ће поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

План се објављује у „Службеном листу општине Панчево”.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО
БРОЈ: I-01-06-40/2006

Панчево, 5. јули 2006. године

Председник
Милан Бабић, с.р.

193

На основу члана 54. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник -РС” бр. 47/2003), члана 25. Статута општине Панчево („Службени лист општине Панчево” број 6/2002 и 11/2005) и Одлуке о изради Плана детаљне регулације дела насеља „Котеж 2” у Панчеву („Службени лист Општине Панчево” број 8/2006), Скупштина општине Панчево, на седници одржаној дана 5. јула 2006 године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА НАСЕЉА „КОТЕЖ 2” У ПАНЧЕВУ

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Опште одредбе, уводни текст

План детаљне регулације дела насеља „Котеж 2” у Панчеву (у даљем тексту: План) израђен је на основу актуелне потребе да се простор овог дела насеља „Котеж 2” може привести планираној превасходно вищепоричној стамбеној изградњи.

Претходни Урбанистички пројекат (Измена и допуна Урбанистичког пројекта стамбеног комплекса „Котеж 2” Панчево објављен у „Службеном листу општине Панчево” број 6/93) којим је био обухваћен и овај део насеља, до сада није могао да буде реализован на овом простору, тако да се указала потреба за његовом изменом у делу који се односи само за овај део насеља „Котеж 2”.

Овим Планом дела насеља „Котеж 2” обезбедиће се простор за изградњу „из резерви грађевинског земљишта” које ће се у складу са решењем из овог Плана рационалније користити за потребе нове вищепоричне стамбене изградње.

1.2. Циљеви израде плана

Основни циљ израде овог Плана је обезбеђивање планске документације за изградњу вищепоричних стамбених објеката на простору који се може сматрати „резервним грађевинским земљиштем” у оквиру посто-

јећег градског грађевинског реона. Овакав став будућег Плана је у складу са општеприхваћеном политиком рационалнијег коришћења градског грађевинског земљишта. Са друге стране, овим Планом дата је могућност „просторне корекције” делова насеља која су реализована у последњих двадесетак година и на којима су уочени недостаци у концепту планирања и грађења, што се овом приликом може исправити.

Циљ израде овог Плана је да својим одредбама и правилима обезбеди изградњу у складу са савременим потребама корисника овог простора, уважавајући при том све наслеђене, изведене градитељске вредности и ограничења.

2. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Границе плана детаљне регулације

Део насеља „Котеж 2” за који се израђује овај План, представља централни део насеља који се са југозападне стране граничи улицом Војвођански булевар. Североисточна страна овог комплекса је постојећом пешачком стазом просторно одвојена отвореним неизграђеним простором планираним за школу и који се сада користи као дечије игралиште. Северозападна и југоисточна страна овог комплекса просторно је дефинисана крајевима низова постојећих вищепоричних објеката.

Граница простора овог Плана дефинисана је граничним геодетским тачкама од Г1 до Г4 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

У оквиру простора обухваћеног овим Планом, налазе се делови катастарских парцела број: 657/1, 658Ж1 и 8016/1 КО Панчево (нови премер).

Постојеће стање простора дато је на катарско-топографском плану размере 1:1000 у цера број: 657/1, 658/1 и 8016/1 КО Панчево у метричком систему. П

Пвршина обухвата Плана износи 3 ха 96 ари 55 м⁰.

Координате тачака границе обухвата плана

Број тачке:	X (м)	Y (м)
Г1	7 472 337,26	4 970 979,51
Г2	7 472 488,19	4 971 116,72
Г3	7 472 623,29	4.970 979,41
Г4	7 472 467,42	4 970 839,44

2.2. Статус земљишта

Земљиште обухваћено овим Планом има статус грађевинског земљишта. Наведени статус земљиште је стекло по основу Закона о национализацији најамних зграда и грађевинског земљишта („Службени лист СФРЈ” бр. 52/58, 3/59, 24/59 и 24/61), Закона о одређивању грађевинског земљишта у градовима и насељенима градског карактера („Службени гласник СРС” број: 32/68, 17/69, 29/69, 19/71, 16/72, 24/73 и 39/73) и Закона о планирању и изградњи („Службени гласник” РС број 47/2003), јер се налази у граници ГУП-а града Панчева („Службени лист” општина Панчево, Алибунар, Ковачица, Ковин и Опово” број 37/76).

2.3. Стечене урбанистичке обавезе

Овај простор је био обухваћен наведеном Урбанистичким пројектом али због немогућности његовог спровођења, до сада није у значајнијој мери изграђен. Из тог разлога, одредбе из наведеног Урбанистичког пројекта које се односе на овај простор престају да важе ступањем на снагу овог Плана.

Југоисточни део овог простора делимично је реализован у складу са решењем претходног Урбанистичког пројекта и ту се налази Робна кућа и пијачни плато са пратећим монтажним објектима и пијачним тезгама.

Уважавајући чињеницу да је неопходно водити рачуна о рационалном коришћењу градског грађевинског земљишта, планира се „догушћавање” овог простора и то по његовом обиму, што ће подићи ниво утиска

традиционалне градскости амбијента овог дела насеља „Котеж 2”.

3. ПОСТОЈЕБЕ СТАЊЕ

3.1. Постојећа намена површина

По својој основној намени на овом простору заступљене су следеће површине и објекти:

- простор саобраћајних коридора;
- објекат Робне куће;
- пословни приземни објекат;
- простор пијачног платоа;
- отворене зелене површине.

У овом градском блоку присутне су по начину коришћења две врсте површина:

1. Јавне површине, које чине површине ободних саобраћајних коридора и пешачких стаза као и слободна зелена површина;

2. Остало грађевинско земљиште, односно земљиште испод Робне куће и плато пијаче, како је то приказано на графичком прилогу (План поделе грађевинског земљишта).

У постојећем стању не постоји правно регулисана категорија површина у подели на јавно и остало грађевинско земљиште. Јавне површине са свим својим садржајима „живе” на терену и у функцији су као:

- део улице Војвођански булевар;
- део колско-пешачке улице са североисточне стране;
- пијачни плато.

Саобраћајни коридор Улице Војвођански булевар као и који по југоисточној страни дефинише овај простор има издиференциране површине за колски и пешачки саобраћај као и зелене травнате површине са дрворедом.

Пешачке, односно колско-пешачке стазе које уоквирују овај простор са преостале три стране су у релативно добром стању и комфорне су за кретање пешака.

У оквиру постојећег коридора Улице Војвођански булевар налазе се градске ин-

сталације инфраструктуре постављене испод земље.

Улично зеленило је веома оскудно.

Простор Робне куће је уређен са предње стране објекта. На њему је лоциран објекат Робне куће спратности П+1.

Простор испред главног улаза у Робну кућу је уређен за кретање пешака и озелењен.

Простор иза Робне куће организован је као економско двориште овог објекта.

Постојећи пословни објекат који налази се између Робне куће и пијачног платоа при земне је спратности и у њему функционише неколико локала.

Простор пијаче је организован као уређен пијачни плато са бетонираним завршном подлогом по коме су постављени привремене монтажни објекти и пијачне тезге.

Простор отворене зелене површине представља већи део обухвата овог Плана и користи се искључиво као неуређено игралиште.

3.2. Постојеће јавне површине од општег интереса

Постојеће јавне површине од општег интереса које се налазе у оквиру обухвата овог Плана јесу део ободне улице Војвођански булевар и коридори ободних пешачких, односно колско-пешачких стаза и улица.

3.3. Постојеће стање мреже саобраћајног система

Део стамбеног насеља „Котеж 2” у Панчеву дефинисан је по ободу мрежом постојећих насељских саобраћајница. Трасе ободних саобраћајница дефинисане су осовинским, координатима осовинских тачака датих у прилогу Плана.

Деоницу саобраћајнице Војвођански булевар дефинишу координате осовинских тачака К”5 — К”6 и К”12. Од изграђених саобраћајних површина постоји асфалтни коловоз ширине 7,0 м пешачка стаза ширине 2,0 м.

Деонице стамбених — насељских саобраћајница чије су трасе дефинисане координа-

тама осовинских тачака: К”12 — К”-83 — К”66 — К”11 затим К”11 — К”1 — К”109 и К”109 К” 115 — К”114 — 134 — К” 5 имају изграђене колско-пешачке (асфалтне) стазе просечне ширине 3,5 м.

Унутар третираног простора изграђено је 30 паркинг места за путничке аутомобиле, пијачни плато и економски приступ за постојеће пословне и друге објекте.

3.4. Постојеће стање мреже инфраструктурних система

3.4.1. Водовод

Посматрана локација је у потпуности опремљена прстенастом мрежом градског водовода Ø150 која је прикључена на градски примарни водовод Ø200. Трасе водовода су у коридорима блоковских саобраћајница осим једног крака прстена који пресеца посматрани блок и то по траси инфраструктурног коридора у ком су смештене још и постојеће инсталације топловода, телефонског и електроенергетског кабла.

3.4.2. Фекална канализација

Посматрана локација је у потпуности опремљена мрежом градске фекалне канализације Ø250. Секундарна мрежа (Ø250) је прикључена на колектор Ø400 који је изграђен дуж Кикиндске улице. Овај секундарни колектор се улива у градски колектор Ø500 у улици М. Пијаде (Београдска). Канализација је изграђена у колско пешачким (стамбеним) саобраћајницама које тангирају посматрани простор.

3.4.3. Атмосферска канализација

На посматраној локацији је изграђена градски атмосферска канализациона мрежа од азбест цементних цеви Ø250 која се преко секундарног колектора Ø800 улива у главни колектор Ø1300 у Војвођанском булевару. Канализација је изграђена у колско пешачким (стамбеним) саобраћајницама које тангирају посматрани простор. Прикључење је дозвољено искључиво на улични шахт.

3.4.4. Електроенергетика

Генералним планом града Панчева, као и студијом развоја електроенергетског система усвојена је генерална концепција снабдевања града ел. енергијом.

Ова концепција се и даље наставља и овај део града се напаја из система трафо станица 110/20 КВ-тног напонског нивоа. Све дистрибутивне трафо станице као и високо напонска мрежа рађена је за напон 20 КВ. Постојећи пословни објекти напајају се електричном енергијом из постојеће трафо станице, која се налази на паркингу Робне куће. Сва нисконапонска мрежа у овом блоку је кабловска. На овом простору постоји и јавна расвета на канделаберским стубовима.

3.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

На простору обухваћеном овим Планом постоји телефонска мрежа у ободним улицама, али довољна само за постојеће објекте. У улици Војвођански булевар постоји кабловска канализација.

3.4.6. Термоенергетика

У делу предметног броја егзистирају топоводи којим се снабдевање топлотном енергијом врши у постојећим објектима. Топлана „Котеж 2” има довољно капацитета да задовољи постојеће и планиране објекте. У предметном блоку не егзистирају гасоводни системи.

3.5. Постојеће стање зелених површина

3.5.1. Блоковско зеленило

Од постојеће вегетације на површини обухваћеној овим Планом јављају се само дрворедне врсте дуж Војвођанског булевара. Слободна површина је затрављена али је терен неизнивелисан са честим депресијама. Једино се испред пословног објекта на парцели 657/1 налазе две мање површине са уређеним зеленилом (735 м²).

3.5.2. Улично зеленило

Једини дрворед је дуж Војвођанског булевара, дужине нешто преко 100 м. Дрворед је подигнут од садница врсте Тилиа сп. и доброг је здравственог стања.

4. ПЛАН

4.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1.1. Подела грађевинског земљишта

Грађевинско земљиште је у државној својини а корисник је општина Панчево.

У складу са Законом грађевинско земљиште у граници обухвата Плана дели се на:

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште.

Под јавним грађевинским земљиштем се подразумева и земљиште које је урбанистичким планом донетим у складу са Законом намењено за изградњу јавних објеката од општег интереса и за јавне површине које је у државној својини.

Законом о експропријацији дефинисано је да су јавне површине од општег интереса неопходне за изградњу објеката у области саобраћаја, комуналне инфраструктуре и плато пијаце.

На овом простору планирани јавни објекти су делови тангирајућих саобраћајница које оивичавају предметни простор обухваћен овим Планом и то су део улице Војвођански булевар — део катастарске парцеле број 658/1, делови ободних колско-пешачких улица — катастарских парцела број: 657/1, 658/1 и 8016/1 и плато пијаце — катастарске парцеле број: 658/1 и 8011/1 ко Панчево.

У оквиру границе Плана, а у складу са Планом намене површина, планирано јавно грађевинско земљиште за јавне површине од општег интереса у складу са Законом чине грађевинске парцеле број: 1, 2, 3, 4, 5 и 6 које представљају планиране делове саобраћајница и плато, односно дефинисане су новим граничним тачкама од броја 1 до 14 и образују се од делова катастарских парцела

које се налазе у делу насеља за који се израђује овај План.

Грађевинска парцела број 1 део Улице Војвођански булевар, дефинисана је граничним тачкама број: 1, 2, 3 и 4 и образује се од дела катастарске парцеле број 658/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 2 — део колско-пешачке саобраћајнице, дефинисана је граничним тачкама број: 5, 6, 7 и 8 и образује се од дела катастарске парцеле број 657/1, 658/1 и 8016/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 3 — део колско-пешачке саобраћајнице, дефинисана је граничним тачкама број: 2, 8, 9 и 10 и образује се од дела катастарске парцеле број 658/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 4 — део интегрисане саобраћајнице, дефинисана је граничним тачкама број: 11, 12, 13 и 14 и образује се од делова катастарских парцела број: 657/1, 658/1 и 8016/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 5 — део колско-пешачке саобраћајнице, дефинисана је граничним тачкама број: 4, 5, 15 и 16 и образује се од делова катастарских парцела број: 657/1, 658/1 и 8016/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 6 — је плато пијаче, дефинисана је граничним тачкама број: 17, 18, 19, 20, 21 и 22 и образује се од делова катастарских парцела број: 658/1 и 8016/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 7 — графо станица (изграђена), дефинисана је граничним тачкама број: 23, 24, 25 и 26 и образује се од делова катастарских парцела број: 658/1 и 8016/1 ко Панчево.

Грађевинска парцела број 8 — графо станица дефинисана је граничним тачкама број: 27, 28, 29 и 30 и образује се од дела катастарске парцеле број 658/1 ко Панчево.

Након усвајања и спровођења Плана, ове површине могу бити проглашене за јавно грађевинско земљиште општинском одлуком.

Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине.

У овом делу насеља за који се ради План, поред јавног грађевинског земљишта чији су делови катастарских парцела наведени, заступљено је и остало грађевинско земљиште, које је у складу са Планом намене површина предвиђено за изградњу вишепородичног становања и пословног простора. Предметно земљиште је у државној својини, а у складу са Законом може бити у свим облицима својине.

НАПОМЕНА:

Правни статус улица Војвођански булевар и део колско-пешачке саобраћајнице са североисточне стране насеља „Котеж 2” у Панчеву није регулисан. наведени делови улица са свим својим садржајима „живе” на терену, односно у функцији су, али није извршена парцелација и препарцелација (нису образоване парцеле тих улица) и промене нису спроведене. Наиме, нису спроведене регулационе линије поменутих саобраћајница у катастарском оперативу, што је онемогућило раздвајање јавног од осталог грађевинског земљишта.

4.1.2. Целине и зоне одређене планом

Простор овог дела насеља Планом је подељен на две просторне целине а то су: просторна целина I у којој је доминантна функција вишепородично становање и просторна целина II у којој је искључиво пословна намена. Ове две просторне целине физички су раздвојене планираном колско-пешачком улицом.

I. Просторна целина вишепородичног становања планирана је на северозападном делу овог насељског блока и њу чине планирани вишепородични стамбени објекти и отворени простор унутрашњег дворишта које они формирају.

Ова просторна целина дефинисана је са југозападне стране коридором улице Војвођански булевар, са северозападне стране постојећом колско-пешачком улицом, са североисточне стране делом постојеће колско-пешачке улице и са југоисточне стране пла-

нираном колско-пешачком улицом која раздваја ову просторну целину од суседне.

У овој просторној целини планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката са могућношћу отварања пословног простора у приземљу.

II. Ова просторна целина је намењена искључиво за пословне садржаје, омеђена са југозападне стране коридором улице Војвођански булевар, са северозападне стране планираном колско-пешачком улицом као границом од суседне просторне целине, са североистока делом планиране колско-пешачке улице и са југоистока планираном југоисточном колско-пешачком улицом.

Ову целину чини објекат постојеће Робне куће, постојећи приземни пословни објекат и отворени плато пијаце са пратећим привременим монтажним објектима. На овом простору који је делом изграђен, планирана је изградња новог, односно тотална реконструкција постојећег пијачног платоа са пратећим објектима као и могућност делимичне реконструкције објекта Робне куће и постојећег приземног пословног објекта.

4.1.3. Намена површина

4.1.3.1. Општа правила уређења

Данашње становиште је да историјски потврђен фрагмент матрице града који чини чврсти грађевински блок са ободним улицама треба да буде поново афирмисан у планирању градских простора и овакав став је примењен и на простору дела насеља „Котеж 2” у Панчеву.

Постојећи урбанистички концепт високих, вишепородичних зграда у слободностојем низу, са великим отвореним простором испред и иза зграда, показао се као неприхватљив за будуће планирање обзиром на појаву низа проблема кад су питању функционални, амбијентални, саобраћајни, економски и други аспекти.

Оваква оцена је уједно и полазни став у опредељењу избора за концепт просторне организације овог дела насеља „Котеж 2” у Панчеву.

На овом простору планирана је изградња будућих објеката по узору на традиционални градски блок, а то је градња објеката по ободу блока и остављање слободног простора у његовом средишту.

Јавни градски простори почев од планираних саобраћајних површина, преко комуналних инфраструктурних инсталација, па до зелених површина и пратећег уличног урбаног мобилијара планирано је да се уреде у складу са правилима из овог Плана и у складу са актуелним прописима и стандардима који регулишу изградњу у овој области.

4.1.3.2. Уређење посебних просторних целина

У просторној целини II предвиђа се изградња три низа вишепородичних стамбених објеката спратности П+4+Поткровље, који треба да буду лоцирани по ободу овог насељског блока у непрекинутом низу. Планирано је да будући објекти својим волуменом чврсто уоквирују овај део блока и традиционално га деле на „спољни” и „унутрашњи” простор.

Приземља ових објеката планирана су тако да се у случају потребе оставља могућност отварања мањих пословних садржаја из области трговине, услужног занатства и угоститељства, који су примерени локацији.

Простор унутрашњег дела блока као слободна зелена површина, намењен је пре свега за коришћење од стране станара зграда. односно планиран је као њихов заједнички простор са дечијим игралиштима, местима за окупљање итд.

Овај простор планирано је да буде примерено озелењен и опремљен одговарајућим инсталацијама инфраструктуре и урбаним мобилијаром у складу са својом наменом.

У просторној целини II, планирају се искључиво функције пословања, односно задржавања постојеће Робне куће, постојећег приземног пословног објекта и изградња пијачног платоа са пратећим објектима и мобилијаром.

У оквиру просторне целине II планирано је да се постојећи објекат Робне куће за-

држи у оквиру постојећих габарита, спратности и намене (пост. спратност је П+1).

Такође је планирано да се постојећи приземни објекат задржи са могућношћу уклапања у планиране пратеће објекте пијаце што подразумева могућност његове надградње са поткровном етажом и архитектонско повезивање са будућим пијачним објектима.

Планом је предвиђена могућност делимичне реконструкције наведених пословних објеката само на њиховом делу према просторној целини И, односно према вишепородичним стамбеним објектима. Планирана реконструкција овог објекта подразумева могућност отварања излога и улазних врата за потенцијални низ мањих локара који се могу организовати као посебне функционалне целине у оквиру постојећег објекта Робне куће, односно постојећег пословног објекта са оријентацијом према планираној колско-пешачкој стази.

Простор пијачног платоа планирано је да се реконструише на истој локацији и опреми пратећим објектима, мобилијаром и инсталацијама инфраструктуре.

Плато пијаце мора бити завршно обрађен квалитетном облогом.

Планирани пратећи објекти пијаце спратности П+Поткровље треба да су функционално двострано оријентисани (према платоу пијаце и према ободним пешачким стазама, односно пешачком платоу у свом залеђу). Планирано је да буду грађени у низу и морају имати једнообразан архитектонски изглед.

4.1.4. Општи услови уређења јавних површина

Све јавне површине на овом простору морају бити уређене тако што ће се применити високи стандарди приликом пројектовања и извођења свих врста радова, као и примереним избором квалитетног грађевинског материјала који ће се уграђивати.

Примена високих стандарда кад је у питању избор врсте и квалитета материјала односи се како на материјале за израду сао-

браћајних површина (колских, пешачких и колско-пешачких), тако и за избор инсталација и објеката инфраструктуре, садног материјала, урбаног мобилијара и свега осталог што прати опремање оваквих простора и објеката.

4.1.5. Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

4.1.5.1. Мрежа саобраћајног система са нивелацијом терена

За планирање садржаје и намену дела стамбеног насеља „Котеж 2” у Панчеву планиране су ободне и унутрашње саобраћајне површине.

У саобраћајници Војвођански булевар задржава се постојећи коловоз, пешачка стаза која добија намену бицикличке стазе и постојећи започети паркинг са 20 паркинг места. Од планираних саобраћајних површина изградиће се паркинг простори за путничке аутомобиле са 70 нових паркинг места и улични тротоар ширине 3,0 м.

Мрежа преосталих ободних саобраћајница планирана је као мрежа класичних саобраћајница — улица. Од саобраћајних површина ове саобраћајнице имаће коловозе ширине 6,0 м, паркинг просторе за путничке аутомобиле и пешачке стазе ширине 2,0 — 2,5 м.

За предметни простор остварено је укупно 210 паркинг места за путничке аутомобиле са управним системом паркирања. Паркинг места су обезбеђена у ободним саобраћајницама.

Унутрашње саобраћајне површине представљају интегрисане колско-пешачке стазе за економски приступ планираним садржајима и саобраћај комуналних и интервентних возила и пешачке површине тј. платоа.

Трасе свих планираних саобраћајница и саобраћајних површина дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака датих у Плану. Саставни део овог решења је ситуационо решење и попречни профили. За дато ситуационо решење урађено је нивелационо решење приказано на приложеном ситуационом решењу.

4.1.5.2. Мрежа инфраструктурних система

4.1.5.2.1. Водовод

На посматраној локацији планирана је изградња вишепородичних стамбених објеката и изградња пословних простора (локала у оквиру пијачног комплекса). Посматрана локација је у потпуности опремљена претенастом мрежом градског водовода $\varnothing 150$ и $\varnothing 200$ који задовољава капацитетом будуће потребе планираних корисника. Неопходно је извести секундарни (прикључни) развод за планиране објекте како је приказано на графичком прилогу. Потребно је напоменути да се за водовод $\varnothing 150$ чија траса пада испод будућег планираног објекта планира формирање инфраструктурног коридора да се не би вршило измештање истог у нову трасу.

4.1.5.2.2. Фекална канализација

Посматрана локација је у потпуности опремљена мрежом градске фекалне канализације $\varnothing 250$ која задовољава капацитетом будуће потребе планираних корисника и која је изграђена у колско пешачким саобраћајницама унутар насеља „Котеж 2” које тангирају посматрани простор. Планом се даје могућност продужења постојећих траса како је дато на графичком прилогу због обезбеђења будућих прикључака за планиране објекте (крајње ламеле). Такође је неопходно извести секундарни (прикључни) развод за планиране објекте како је приказано на графичком прилогу.

4.1.5.2.3. Атмосферска канализација

Задржава се постојећа секундарна мрежа атмосферске канализације $\varnothing 250$ по постојећим трасама то јест у колско пешачким саобраћајницама унутар насеља „Котеж 2” које тангирају посматрани простор. Крак канализације који пада испод будућег објекта се укида.

4.1.5.2.4. Електроенергетика

Напајање блока „Котеж 2” електричном енергијом вршиће се из постојећих и нових трафо станица. За потребе овог блока изгра-

диће се две трафо станице МБТС 630 КВА, 20/0,4 КВ, како се то види на графичком прилогу. Као потрошачи електричне енергије појављују се, вишепородични стамбени објекти, пословни објекти (локали) и јавно осветљење. Укупна бруто површина стамбеног простора износи око 15328 м², а укупна површина пословног простора износи 6659 м². Снага потребна за објекте и јавну расвету у овом блоку износи око 1600 КЊ. Потрошачи електричне енергије у овим блоковима напајаће се електричном енергијом из две нове и једне постојеће трафо станице на основу техничких услова Електродистрибуције „Панчево” Панчево број 5.30.2-3195/05 од 15. децембра 2005. год. Напајање трафо станице предвидети двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења. Изградњу нисконапонске мреже у оквиру блока, предвидети кабловски, каблом типа ППООА одговарајућег пресека. Пројектовати одговарајући јавну расвету.

4.1.5.2.5. Телекомуникациона инфраструктура

Корисници телефонских услуга прикључиваће се на постојећу и на планирану телефонску мрежу на основу услова „Телеком — Србија” филијала „Панчево” Панчево број 09/2358/2537/ЗР-4199 од 11/29/2005. Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од објекта до резерве у мрежи. Прикључак извести искључиво кабловски. У траси ТТ каблова или евентуално у ТТ канализацији планирати каблове за дистрибуцију земаљске и сателитске телевизије.

4.1.5.2.6. Термоенергетика

На посматраној локацији, где се планира изградња вишепородичних стамбених објеката са око 190 станова и могућношћу изградње пословног простора у приземљу, као и изградња нових локала у оквиру пијачног комплекса, егзистира вреловодни топлотни систем топлане „Котеж”. Овај систем располаже довољним капацитетом за снабдевање предметних, планираних садржаја, топлотном енергијом за грејање и припрему топле санитарне воде.

Апроксимативна процена топлотних потреба је:

ПРОЦЕНА ТОПЛОТНОГ БИЛАНСА КОНЗУМНОГ ПОДРУЧЈА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОГРАМОМ ДЕЛА НАСЕЉА „КОТЕЖ 2”

Р. бр.	Блок број	УЛАЗНИ ПОДАЦИ				МАКСИМАЛНО ТОПЛОТНО ОПТЕРЕЧЕЊЕ						КОЛ. ПРИР. ГАСА
		Становање		Протећи садржаји		Становање и пратећи садржаји			УКУП.			
		Укупна бруто развј. повр. Брут. м ²	Од тога послов. простор %	Стамб. простор 80% Брут. м ²	Број дом. простор 80% ком	Стамб. прост. 150 KW	Посл. прост. 170 KW	Укуп. греја. KW	Топла вода 20 KW	Припр. хране 30 KW	топлот. снага KW	
1		21897	30%	15328	6659	1839	906	2745	245	368	3358	403
Укупно:		21897	30%	15328	6659	1839	906	2745	245	368	3358	403

Обзиром да на предметној локацији постоји термоенергетска инфраструктура, планирани садржаји ће се такође прикључити на овај систем. Ово подразумева да се у појединим објектима морају изградити топлотне подстанице са прикључним топловодима, а поједини сегменти разводних топловода ће се морати изместити, обзиром на чињеницу да ће исти пролазити испод планираних објеката. Раздвајање топловода из вести у постојећем шахту. При изради овог Плана коришћени су технички услови ЈКП „ГРЕИАЊЕ” од 2. децембра 2005. заведени под бројем ТР/УО-732/И. Гас се на овом подручју не користи у широкој потрошњи (нпр. припрему хране и топле воде) али се и не искључује, и даје таква могућност у случају техноекономске оправданости.

4.1.5.3. Зелене површине

4.1.5.3.1. Блоковско зеленило

Једна од кључних улога градског и приградског зеренила, посебно код већих урбаних целина, испољава се у стварању повољних хигијенско-здравствених услова, побољшање топлотног режима, пречишћавање ваздуха, повећање релативне влажности као и укупном побољшању микроклиматских услова. Ако се овоме дода и естетска вредност коришћеног садног материјала, као и позитиван ефекат на људску психу, оправдано је подизање, односно реконструкција, овакве

зелене површине у ближем окружењу централне градске зоне.

Висока вегетација представља примарни и основни материјал који треба да даје главно обележје овој категорији зелених површина. Из практичних и функционалних разлога требало би акценат задржати на високој листопадној вегетацији. Потребно је да се повремено појављују скупине високе зимзелене вегетације којим би се истакле поједине зоне.

Све делове насеља треба повезати шетним стазама, приликом чије израде треба водити рачуна о правцима кретања пешака. Уз постојеће стазе треба употпунити дрвореде, а уз праниране пешачке саобраћајнице оформити нове дрвореде користећи врсте које превладавају у већ постојећим.

На простору обухваћеном овим Планом не постоје могућности постизања норматива за зелене површине. Обзиром да се ради о формираном делу насеља са подизањем нових објеката, по нормативима је требало да се обезбеди 5—7 м²/становнику. Обзиром да се планира 190 станова, а просек у нашој општини је трочлано домаћинство (нешто преко 3 члана) планирани број становника око 570, било је потребно да се обезбеди површина од 2.850—3.990 м². Унутар блоковске површине износе укупно око 2.600 м², а то је свега 4,5 м²/становнику.

Потребно је да се слободне површине унутар блока озелене. Првенствено површина уз стамбене објекте, где би се оформио

паркинг у комбинацији са блоковским зеленилом. Такође и површина у оквиру пословног дела би требало да добије карактер јавног дворишта.

4.1.5.3.2. Улично зеленило

Улично зеленило би требало да се ревитализује, тј. да се изврши замена на местима где су саднице претрпеле већа оштећења. Трбало би да се оформи двострани дрворед. Дуж постојећих саобраћајница би морало да се обезбеди довољно простора за развој коренове масе тј. за садњу дрвећа уске крошње 2,50—3,0 м за садњу дрвећа широке крошње 3,5—4,5 м за солитерна стабла широке крошње 3,5 x 3,5 м и за стабла солитерног положаја, а са широком крошњом 2,5 x 2,5 м. За паркинге би требало предвидети за управно паркирање на три паркинг места по једно стабло.

Треба нагласити да се постојећа вегетација треба да сними пре било каквих урбанистичко-архитектонских решења уз настојање да се здраве и правилно формиране јединке сачувају и уклопе у решење.

4.1.6. Локације за које се предвиђа израда урбанистичких пројеката

За потребе спровођења овог Плана предвиђа се израда урбанистичких пројеката за планиране јавне површине од општег интереса као и за потребе парцелације и препарцелације где је планирана градња објеката у складу са овим Планом.

Јавне површине од општег интереса на овом простору су ободне улице у свом потпуном профилу као и простор пијаце.

4.1.7. Општа правила заштите животне средине

У општа правила заштите животне средине спада општи услов који треба да важи за целокупно градско и ванградско подручје, а то је услов да ни једна од планираних намена, својим функционисањем нема штетних утицаја на непосредно и шире окружење кад су у питању могућа загађења ваздуха, зем-

љишта и подземних вода, као и да појава буке и вибрација тла као последица одређених функција, буду у границама дозвољених вредности прописаних Законом.

4.1.8.8 Планска ограничења

На овом простору није могуће градити садржаје који својим постојањем и функционисањем могу на било који начин имати негативан утицај на непосредно окружење ири шире зону животне средине.

Посебно планско ограничење односи се на пројектовање уличних фасада будућих објеката.

Планирани објекти, у случајевима ако буде спајано више парцела у једну, морају имати фасаду према улици тако изведену да се има утисак постојања више појединачних зграда у низу што је намера да се традиционални градски амбијент који карактерише специфично "урбано зрно" афирмише и на овом градском простору.

"Урбано зрно" је усаглашено јединство објекта и припадајуће парцеле који на просторима Војводине и Панчева има своје препознатљиве облике и димензије.

Другим речима, планиране објекте у таквим случајевима пројектовати и изводити тако да својим изгледом (бар према улици), имају асоцијативну архитектонску везу са традиционалним градским објектима на парцели са. Циљ оваквог ограничења је обезбеђење урбанистичко-архитектонских предуслова за формирања примерене амбијенталне целине препознатљиве за Панчево.

4.2. ПРАВИЛА ГРАБЕЊА

4.2.1. Правила изградње јавних површина од општег интереса

Изградња јавних површина планирано је да се врши на основу урбанистичких пројеката у складу са овим Планом.

Као што је већ напоменуто, на овом простору планиране су јавне површине које чине ободна саобраћајница Војвођански бу-

левар, интерне улице око блока и простор пијачног платоа.

Сви ови простори морају бити пројектовани и изведени пре свега у складу са својом основном наменом са свим садржајима и функцијама које имају почев од инсталација инфраструктуре, саобраћајних (колских и пешачких) и зелених површина па све до одговарајућег пратећег урбаног мобилијара јавне расвете итд. На овим површинама неопходно је применити савремене и квалитетне материјале, односно материјализација ових површина мора у потпуности одговарати савременим техничким и естетским стандардима.

4.2.2. Правила изградње објеката

Сва планирана изградња мора се реализовати у границама планираних и образовних грађевинских односа катастарских парцела унутар граница дефинисаних регулационих и грађевинских линија.

Планом је предвиђена изградња вишеспородичних стамбених објеката спратности максимално П+4+Поткровље (у оквиру просторне целине И) са могућношћу отварања пословног простора у приземним етажама.

Објекти могу имати и подрумску етажу

Вишеспородични стамбени објекти морају да буду грађени у непрекинутом низу како је то приказано на графичком прилогу број 7 ((План регулације), односно морају да долирују обе бочне границе парцеле.

Вишеспородични стамбени објекти морају да формирају традиционалне непрекинуте градске низове што подразумева обавезно међусобно архитектонско усаглашавање како у фази пројектовања тако и приликом извођења.

Објекти се морају градити у оквиру планираних грађевинских линија, односно у оквиру планираних зона градње.

Сваки објекат мора бити постављен на предњој грађевинској линији и изведен у оквиру своје зоне градње. Задња страна објекта може бити постављена максимално до задње грађевинске линије зоне градње у оквиру сопствене парцеле.

Сваки објекат мора имати пешачки улаз са предње и излаз са дворичне стране.

Објекти морају бити грађени од савремених грађевинских материјала уз примену свих стандарда и прописа који важе у овој области како у пројектовању тако и у извођењу.

Објекти морају имати косе кровове који могу бити у различитим модалитетима кад је у питању избор врсте покривача, број кровних површина, нагиб кровних равни итд.

Кровови суседних објеката морају бити међусобно архитектонски усаглашени.

На једној парцели може бити изграђен само један објекат.

У вишеспородичним стамбеним објектима остављена је могућност да се приземна етажа може планирати за пословни простор.

Ако се у приземљу објекта планира пословни простор, висина пода приземља може бити минимум 0,20 м од околног терена (денивелација до 1,00 м савладава се унутар објекта).

У случају да је приземље намењено становању, висина пода приземља може бити максимум 1,00 м од околног терена (денивелација до 1,00 м савладава се унутар објекта).

Чисте висине просторија планираних објеката у зависности од намене морају бити усаглашене са важећим прописима.

Исподи на објекту, у оквиру зоне градње могући су на делу објекта вишем од 3,00 м али не могу прераззити грађевинску линију више од 1,60 м, односно регулациону линију више од 1,20 м.

Хоризонтална пројекција испада поставља се у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габорита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

1) излози локала — 0,30 м по целој висини, када најмања ширина тротоара изно-

си 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;

2) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже — 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м;

3) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом — 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00 м;

4) козолне рекраме — 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

Грађевински елементи (еркери, балкони, дократи, 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:

1) на делу објекта према улици, односно према предњем дворишту — 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља.

2) На делу објекта према задњем дворишту — 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице на предњем делу објекта у зони градње могу имати максимално један степен ван габарита објекта.

Грађевински елементи испод коте тротоара — подрумске етаже — могу прећи грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

1) стопе темеља и подрумски зидови — 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине — 0,50 м;

2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара — 1,00 м.

Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Чиста висина назидка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома зида и кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

На зиду објекта који се гради на самој међи није дозвољено отварање било каквих отвора, осим ако постоји писмена сагласност суседа.

Пратећи објекти пијаце планирано је да буду грађени са спратношћу П+Поткровље.

Ови објекти морају да буду грађени на планираним грађевинским линијама у оквиру зоне градње.

У овим објектима је планирана организација пословних садржаја везаних за функционисање пијаце.

Објекти су планирани у непрекинутом низу.

Функционално морају да буду тако решени да имају могућност двостраног приступа за кориснике — из правца пијачног платоа и из правца пешачких стаза које их додирјују.

Објекти морају да имају косе кровове а избор врсте и нагиба кровног покривача треба да је у складу са функцијом самих објеката као и са укупним околним амбијентом.

Анализа просторних капацитета дела на сеља „Котеж 2” у Панчеву за који се ради овај Пан, указује на могућност реализације следећих максималних вредности грађевинске површине:

Планирани вишепородични објекти П+4+Поткровље)

— Бруто површина приземља (потенцијални пословни простор)
3.024

— Укупна Б.П. стамбеног простора од 1 до 4. етаже
12.952 м²

— Бруто површина поткровља свих објеката (75% етаже)	м ²
2.376	
— Укупна Б.П. стамбеног простора	м ²
15.328	
— Укупна Б.П. објеката	м ²
18.352	
— Број станова (Б.П. 80м ²)	
190	

Планирани пратећи објекти пијаце (П+ Поткровље)

— Бруто површина приземља	м ²
432	
— Бруто површина поткровља (75% етаже)	м ²
324	

Постојећи објекат Робне куће (П+1)

— Постојећа бруто површина приземља	м ²
1.824	
— Планирана Б.П. за реконструкцију у приземљу (нови локали)	м ²
228	
— Распожива Б.П. Робне куће са постојећом наменом	м ²
1.596	

— Бруто површина спрата	м ²
600	

Постојећи пословни објекат (П+Пот)

— Постојећа бруто површина приземља	м ²
260	
— Планирана бруто површина поткровља	м ²
195	

— УКУПНО СТАМБЕНИ ПРОСТОР Б.П.	м ²
15.328	

— УКУПНО ПОСЛОВНИ ПРОСТОР (ПОСТ И ПЛАНИРАНИ) Б.П.	м ²
6.659	

УКУПАН ПЛАНИРАНИ ИЗГРАБЕНИ ПРОСТОР Б.П.	м²
21.987	

Планирани плато пијаце

— Б.П. платоа (без објеката) (30 x 40 м)	м ²
1.200	

УКУПАН ПОТЕНЦИЈАЛНИ ГРАБЕВИНСКИ КАПАЦИТЕТ ЦЕЛОГ БЛОКА

— Бруто повр. приземља свих објеката	м ²
5.540	

— Б.П. простора од 1. до 4. етаже	м ²
13.552	

— Укупна Б.П простора поткровља	м ²
2.895	

— Укупна Б.П. свих објеката	м ²
21.987	

— Број станова (Б.П. 80м ²)	
190	

— Број паркинга на јавном простору	
210	

4.2.3. Правила за образовање грађевинских парцела

Парцела је, као основна земљишна јединица и основни носилац информација у планском документу.

Постојеће катастарске парцеле ће бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцела је најмања површина на којој се може градити а дефинисана је приступом на јавну саобраћајницу — део Војвођанског булевар, на делове колско-пешачких саобраћајница, на интегрисану саобраћајницу и плато пијаце.

Није дозвољено планирање и изградња једног објекта (или његових делова) на више катастарских парцела. Како овакви објекти постоје могу се задржати уз обавезну израду Урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације (улица Војвођански булевар, део колско-пешачке саобраћајнице на североисточној страни, Робна кућа и пословни објекат).

Промена граница катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и планираних парцела са планираном основном наменом земљишта у овом Плану. Парцела-

ција и препарцелација је успостављање граница грађевинских парцела и комплекса у складу са Планом намене површина који је саставни део овог Плана.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту.

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско-правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора и изградњу објеката а у складу са Планом намене површина.

На основу Плана намене површина, дата су правила парцелације и препарцелације.

Извод из Плана за део насеља „Котез 2” у Панчеву биће основ за израду Урбанистичког пројекта парцелације и препарцелације јавног и осталог грађевинског земљишта. Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном грађевинском земљишту.

Пре изградње планираних саобраћајница, урадити урбанистичке пројекте парцелације и препарцелације и пројекте геодетских обележавања за исте, на основу кога ће се образовати парцеле на терену, односно извршити спровођење регулационих линија у катастарском оперативу тј. у јавним књигама.

За све грађевинске парцеле на осталом грађевинском земљишту важе иста правила парцелације и препарцелације.

- свака парцела мора да има прилаз са јавне саобраћајнице или јавне површине;
- положај парцеле утврђен је регулационом линијом у односу на јавне површине (саобраћајнице) и границама парцеле према суседним парцелама исте или друге намене;
- дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парце-

ра спајањем делова катастарских парцела под условима утврђеним у Урбанистичком пројекту;

- дозвољава се парцелација (део) делова катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела на начин и под условима утврђеним у Урбанистичком пројектом под условима да се може градити на новоформираним грађевинским парцелама;
- услови за исправку граница грађевинске парцеле могу се издати у складу са условима из овог Плана (докомплетирање парцеле или комплекса).

С обзиром да су вишепородични стамбени објекти планирани у низу, парцелу за сваки објекат образовати појединачно тако да предња и задња граница будуће парцеле прати предњу и задњу грађевинску линију планираног објекта на одстојању од 1.0 м, осим у случајевима где се регулациона и грађевинска линија поклапају.

За вишепородичне стамбене објекте, грађевинска парцела је минималне површине 360 м².

Најмања ширина парцеле за вишепородично становање износи 18.0 м.

Најмања површина грађевинске парцеле за све пословне објекте износи 150 м².

Најмања ширина грађевинске парцеле за пословне објекте износи 6 м.

За све графо-станице (ТС) у обухвату овог Плана, образовати посебне грађевинске парцеле које имају излаз на улицу и јавну површину. Парцеле су димензија: 7,00 x 7,00 м и 9,00 x 14,00 м (две ТС су једна уз другу).

Промена граница катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и планираних парцела са планираном основном наменом земљишта у овом Плану. Парцелација и препарцелација је успостављање граница грађевинских парцела и комплекса у складу са Планом намене површина који је саставни део овог Плана.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских пар-

цела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту.

Услови парцелације и препарцелације садрже елементе који су од интереса за регулисање имовинско-правних односа и припрему грађевинског земљишта, односно за уређење простора и изградњу објеката а у складу са Планом намене површина.

На основу Плана намене површина, дата су правила парцелације и препарцелације.

4.2.4. Правила регулације

Планирани објекти у делу насеља „Котеж 2” у Панчеву предвиђено је да се граде у зонама градње које су приказане на графичком прилогу број 7 (План регулације).

Зона градње је простор парцеле омеђен предњом и задњом грађевинском линијом и левом и десном бочном границом парцеле.

Дубине зона градње за обе просторне целине овог насељеног блока приказане су на наведеном графичком прилогу број 7 (План регулације).

Објекти се могу градити у оквиру ове зоне на парцели, а зона градње у оквиру парцеле је уједно и максимална површина габарита будућег објекта.

Планирани вишепородични стамбени објекти могу бити и мањи по дубини од планираног растојања између предње и задње грађевинске линије, али зато морају бити постављени искључиво на предњу грађевинску линију и по овој линији поравнати међусобно.

Пословни објекти на платоу пијаце морају бити у оквиру габарита планиране зоне градње.

4.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела

За вишепородичне стамбене објекте највећи дозвољени индекс покривености парцеле планирано је да износи: 1.00

За вишепородичне стамбене објекте највећи дозвољени индекс заузетости парцеле планирано је да износи: 4.75

За пословне објекте пијаце највећи дозвољени индекс покривености парцеле планирано је до износи: 0.7

За пословне објекте пијаце највећи дозвољени индекс заузетости парцеле планирано је да износи: 1.2

За постојећи објекат Робне куће и постојећи пословни објекат највећи дозвољени индекс покривености парцеле планирано је да износи: 0.6

За постојећи објекат Робне куће и постојећи објекат највећи дозвољени индекс изграђености парцеле планирано је да износи: 0.85

4.2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката

Максимална спратност објеката у просторној целини И планирана је П+4+Поткровље, односно максимална висина таванице поткровља објекта може бити 18.40 м (кота пода приземља 0.2 м од тротоара, приземље-спратна висина 3.3 м, први-четврти спрат — 12.4 м (3.1 x 4.0) и поткровље-спрат на висина 2.5 м.

У просторној целини II, планирани објекти пијаце могу имати максималну спратност П+Поткровље, док се објекат Робне куће задржава са постојећом спратношћу од П+1. На постојећем пословном објекту планирана је могућност изградње поткровља.

4.2.7. Правила за изградњу других објеката истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели није могуће градити ни један други објекат осим објеката предвиђених Планом како је то приказано на графичким прилозима број 6 и број 7 (План намене површина и План регулације).

4.2.8. Правила заштите суседних објеката

Приликом изградње нових објеката, реконструкције, надградње или друге врсте градитељске активности на постојећим обје

кtima, неопходно је применити све потребне мере заштите градилишта, околних објеката и људи у складу са важећим прописима којима је регулисана ова област.

4.2.9. Правила за приступ парцели и паркирање возила

Приступ грађевинској парцели

За све постојеће и планиране објекте на простору обухваћеном овим Планом обезбеђени су пешачки и колски приступи преко планираних уличних тротоара, колско-пешачких платоа и коловоза.

Приступ стамбеним објектима решиће се колско пешачким стазама ширине 2,5 које се повезују са уличним коловозима. Приступ пословним и другим објектима решен је преко интегрисаних тј. колско-пешачких стаза и платоа.

Паркирање возила

Обзиром да паркирање није могуће обезбедити у оквиру планираних парцела на којима су и објекти, површине за стационарни саобраћај планиране су у оквиру прошила ободних саобраћајница овог блока. Оставља се могућност да уколико се укаже потреба за изградњом гаража у сутерену објеката или на простору целог дворишта, да се проблем стационарног саобраћаја решава и на овакав начин уз примену свих важећих прописа који се односе на ову проблематику.

4.2.10. Правила изградње саобраћајница са нивелацијом

Планиране саобраћајне површине за део стамбеног насеља „Котеж 2” у Панчеву треба да се изводе према датом ситуационом решењу и приложеним попречним профелима.

Трасе датих саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака датих у Плану тј. ситуационом решењу

Димензионисање носивости коловозних конструкција датих саобраћајних површина врши се према намени и планираним саобраћајним оптерећењима.

Коловозни застори планираних саобраћајних површина могу бити асфалтни или бетонски од префабрикованих бетонских еремената.

Габаритне ивице обрадити одговарајућим стандардним ивичњацима.

За планиране стамбене објекте обезбедити колске приступе (од коловоза до улаза у објекте) у ширини 2,5 м, управно на коловозе. На наведеним местима прекинути линију паркирања ознаком на коловозу а по потреби и знаком.

Подужне и попречне падове ускладити са приложеним нивелационим решењем, конфигурацијом терена, постојећим и планираним објектима и решењем атмосферске канализације. Паркинг простори за стационарни саобраћај путничких аутомобила су стандардних димензија места 2,5 x 5,0 м.

На пешачким прелазима и на уласцима у јавне и друге објекте треба испунити услове из важећег правилника за кретање инвалидних и хендикепираних лица.

За дато ситуационо решење пројектом дати решење регулисаности саобраћаја применом стандардне хоризонталне, вертикалне и светлосне саобраћајне сигнализације.

Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих закона, правилника, норматива, стандарда, правила струке и слично, који се односе на дату врсту објекта.

4.2.11. Правила изградње и прикључења инфраструктурних система

4.2.11.1. Водовод

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе водоводне мреже су дефинисане на синхром плану инфраструктуре. Дубину полагања цевовода ускладити са дубином постојеће градске мреже која не би смела да је плића од 0,80 м и дубља од 1,20 м од теме на цеви. При укрштању, водовод водити обавезно изнад канализационе цеви минимум 50 цм. Минимални пречник уличне дистрибутивне мреже за вишепородично становање не сме бити мањи од Ø150. Постављање

уличних хидраната вршити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. На крају слепих кракова обавезно постављати хидранте. Сви затварачи на мрежи се смештају у шахтове потребних димензија. За једну парцелу се дозвољава само један водоводни прикључак ако посебним условима надлежног ЈКП-а није дефинисано другачије. Испред сваког улаза у зграду предвидети водомерни шахт са главним водомером док би се на главној вертикали оставили прикључци за појединачне водомере по становима. Инвеститор се обавезује да угради уређај за надвишење притиска у сручајевима када објекат има више од четири спрата (П+4+Пот.).

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

4.2.11.2. Фекална канализација

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Трасе фекалне канализације су дефинисане на синхрон плану инфраструктуре. Дубину укопавања ускладити са укрштањима осталих инсталација али тако да теме цеви фекарне канализација буде дубља од водовода минимум 50 цм и не плиће од 1,50 м од коте терена због израде кућних прикључака. Санитарно-фекалне и условио чисте технолошке воде се могу прикључити на јавну канализациону мрежу без посебног третмана.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације прописује надлежно Јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

Прикључење будућих потрошача извршиће се према условима (Д-1426/1 од 19. јула 2005.) ЈКП „Водовод и канализација”.

4.2.11.3. Атмосферска канализација

Цевни материјал усвојити према важећим техничким прописима за ову врсту ра-

дова. Трасе атмосферске канализације су дефинисане на синхрон плану инфраструктуре. Дубину укопавања ускладити са укрштањима осталих инсталација али тако да теме цеви атмосферске канализације не буде плиће од 1,0 м од коте терена због прикључења сливника. Прикључење је дозвољено искључиво на улични шахт.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење атмосферске канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће „Водовод и канализација” Панчево.

4.2.11.4. Електроенергетика

Потрошачи из овог блока напајаће се електричном енергијом из две нове и једне постојеће трафо станице.

Изградити две дистрибутивне трафо станице МВТС 630 КВА, 20/0,4 КВ како је то дато на графичком прилогу. Положити високо напонске водове 20 КВ за прикључак трафо станице, на основу услова Електро-дистрибуције „Панчево” Панчево.

— Каблове високог напона, ниског напона и јавне расвете полагати у заједничку трасу, како је то дато на графичком прилогу.

— По правилу енергетске каблове од других инсталација полагати на растојању од 1 м. Ово растојање може да се смањи ако се каблови поставе у заштитне цеви.

— Електроенергетске каблове полагати најмање 0,5 м од темеља објекта и 0,5 м од мешачких стаза.

— При укрштању енергетског кабла са саобраћајницом кабл поставити у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.

— Није дозвољено полагање енергетских каблова изнад или испод цеви водовода и канализације.

— На приступачном месту, на објекту, уградити КПО, а прикључење извести кабловски, каблови типа ППОО потребног пресека, без настављања.

— На приступачном месту, на објекту уградити одговарајући орман мерног места.

— Орман мерног места опремити у складу са Техничким условима за прикључење на 0,4 КВ мрежу Електровојводине.

— Осветљење саобраћајница и пешачких стаза осветлити одговарајућим светилкама и светлосним изворима.

— За расветна тела користити живине светилке високог притиска или натријумове ниског (високог) притиска како би се добио одговарајући ниво осветљености пешачких стаза.

4.2.11.5. Телекомуникациона инфраструктура

Прикључење терефонских претплатника са овог простора вршиће се на АТЦ „Нова Пошта” помоћу армираних каблова, по траси како је то дато на графичком прилогу.

— Примарну и секундарну мрежу углтвом радити кабловски, односно подземно.

— Дубина укоповања каблова у земљаним рововима је 0,8 м.

— Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од објекта до резерве у мрежи, на основу услова Телеком — Србија.

— У објекту предвидети главу за унутрашњу монтажу одговарајућег капацитета.

— Каблове за дистрибуцију земаљске и сателитске телевизије поставити у траси ТТ каблова или евентуално у ТТ канализацију.

— При укрштању са саобраћајницама ТТ каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.

— Приликом укрштања паралелног вођења ТТ каблова са другим инсталацијама придржавати се важећих техничких прописа.

4.2.11.6. Термоенергетика

Пројектовати и извести везни топловод за напајање топлотном енергијом предвиђених објеката.

Топловод димензионисати према потребном капацитету. На топловоду предвидети прањене, одзрачивање, компензацију тер-

мичких дилатација као и адекватну термичку изолацију.

Трасу топловода прилагодити стању на терену.

Приликом извођења топловода дозвољено је одступање од дате трасе топловода уз сагласног надлежног органа.

При пројектовању и извођењу ових инсталације придржавати се, осим ових услова, и посебних енергетских и техничких услова, и посебних енергетских и техничких услова режног предузећа, као и свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ову област.

4.2.12. Правила изградње и уређења зелених површина

Слободну површину уз стамбене објекте озеленити и ускладити са паркинг простором.

Поплочану површину у оквиру пословног центра озеленити солитерним стаблима у испустима у попличању.

Оформити дрвореде са обе стране улици и дуж интерних саобраћајница уколико је то могуће (у зависности од инфраструктурних инсталација).

У свим постојећим дрворедима извршити санитарну сечу и заменити оболела и оштећена стабла.

Све површине уредити пејсажним стилем.

Избор врста прилагодити условима средине.

Приликом пројектовања зелених површина придржавати се правилника и прописа из ове области.

Користити претежно листопадне врсте.

Саднице зимзелених врста морају имати крошњу формирану од самог кореновог вата.

Пре садње спровести правилне мере припреме земљишта за садњу.

За садњу користити само расаднички однеговане саднице, без фитопатолошких, физичких или ентомолошких оштећења.

Саднице за дрвореде морају имати стабло без грана до мин. 2,5 м од кореновог врата.

Све слободне површине морају се затражити квалитетном смешом трава.

Након усадње спровести интензивне мере неге обзиром да се ради о стамбеном делу града.

4.2.13. Правила архитектонског обликовања

Планирани објекти морају бити тако пројектовани да пре свега својом величином, пропорцијама маса зидова и крова, обрадом зидова и отвора као и избором врсте кровног покривача недвосмислено уважавају „дух места” што као правило није уважавано приликом пројектовања и извођења објеката у овом насељу.

Нови, као и реконструисани и адаптирани постојећи објекти, морају бити тако архитектонски обликовани да се пре свега архитектонски међусобно уклапају као и да имају примерене асоцијативне релације са постојећим објектима у непосредном окружењу односно са општим амбијентом којем припадају.

Архитектонско уклапање нових са постојећим објектима може бити решено избором и применом разних метода који се иначе користе у оваквим случајевима.

Начин и метод архитектонског уклапања планираних са постојећим објектима остављен је као слободан избор будућих пројектаната уз неопходно уважавање наведених основних правила архитектонског уклапања.

4.2.14. Правила за обнову и реконструкцију објеката

Планом је предвиђено задржавање постојећег објекта Робне куће и дата је могућност реконструкције њеног северозападног дела и зида на нивоу приземља.

Оваква врста реконструкције подразумева могућност отварања одговарајућих прозора-излога и спољних улазних врата за непосредан приступ мањим локалима који би се

евентуално формирали у оквиру габарита овог објекта.

Отварање прозора-излога на бочном зиду Робне куће мора бити изведено једнообразно, што подразумева уједначен облик и величину отвора, иста обрада зида, примена истих материјала за браварију или столарију итд.

Уз овај објекат се могу дограђивати надстрешнице и перголе, као и покретне тенде уколико побољшавају услове коришћења објекта и уколико доприносе његовом бољем изгледу.

4.2.15. Услови за кретање хендикепираних лица

Јавне саобраћајне и пешачке површине у простору обухваћеним Планом (пешачке свтазе и паркинзи) 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, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица („Службени гласник РС” број 18/97).

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 олакшање кретања хендикепираних.

Да би се омогућило кретање хендикепираних и инвалидних лица, неопходно је да се на свим раскрсницама (пешачким прелазима) извршати упуштање ивичњака и израде косе рампе у ширини 1,0 — 1,5 м.

Косе рампе на раскрсницама на уласку у објекте пројектовати и изградити у складу са важећим правилником који третира кретање хендикепираних и инвалидних лица.

4.2.16. Правила и мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије

— Одавање топлоте смањује се стриктно применом важећих прописа који се одnose на изградњу објеката.

— Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење спољне топротне изолације зидова. Када се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде до 6 цм унутар јавног простора.

— Када се ради о слободном зиду на граници са суседном парцелом, може се дозволити постављање накнадне спољне изолације дебљине до 6 цм, уз сагласност суседа.

— При формирању услова за изградњу нових објеката обезбечује се да се одрже могућности за коришћење сунчеве топлоте на постојећим објектима, односно на другим планираним објектима.

— Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

— Код постојећих објеката, када просторне околности омогућавају, дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди — соларијума ако су стакленом површином орјентисани на југ или са отклоном на већим од 30° у односу на југ.

— Уколико је пројектом документована ефикасност соларијума за уштеду енергије за грејање објекта, површина соларијума једнака површини стакла на соларијуму не рачуна се код индекса покривености парцеле.

— На погодно постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних звора енергије уколико не делују штетно на суседни простор.

4.2.17. Заштита и унапређење животне средине и заштита од елементарних непогода и ратних разарања

Стратегија заштите животне средине у овом Плану заснива се на начелима интегралности и превенција приликом привођења простора намени и изградње нових објеката на основу процене утицаја на животну средину свих главних планских решења, програма, пројеката и активности за спровођење Плана, нарочито у односу на рационал-

ност коришћења ресурса, могуће угрожавања животне средине и ефикасност спровођења мера заштите.

Мере за смањење загађености животне средине утврђују се кроз примену законске регулативе из области заштите животне средине, побољшање ефикасности контроле квалитета чинилаца животне средине и кроз укључивање јавности у доношење одлука по питањима заштите животне средине.

Пројектант-инвеститор је дужан да се придржава свих позитивних Закона, прописа, Правилника, норматива и стандарда који регулишу пројектовање и изградњу објеката, као и Правилника о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријума за успостављање мерних места и евиденцију података („Службени гласник РС” број 54/92) и Правилника о дозвољеном нивоу буке у животној средини („Службени гласник РС” број 54/92) и Одлуке о мерама заштите од буке („Службени лист општине Панчево” број 11/2002).

4.2.17.1. Заштита вода и земљишта

Кроз посебан програм утврдити проблеме угрожавања квалитета животне средине у подручју Плана, са предлозима мера заштите животне средине од загађивача и евентуално, по потреби успостављања система мониторинга квалитета земљишта и подземних вода.

У оквиру организованог прикупљања комуналног отпада неопходно је уредити посебна места за постављање судова и контејнера за отпатке. По могућству увести примарну сепарацију отпадака на месту настајања, увођењем сета од најмање пет судова.

4.2.17.2. Заштита ваздуха

Наставком реализације програма топлификације и гасификације обезбедити смањење емисије из индивидуалних ложишта. Посебним програмом штедне и ефикаснијег коришћења енергије у домаћинствима и зградама обезбедити услове за развој производње квалитетних изолационих материјала и грађевинске столарије, укључујући и под-

стицајне услове за њихову набавку и уградњу у постојеће и нове зграде.

Потенцијални загађивачи треба да емисије загађујућих материја сведу у прописане оквиру одговарајућим техничко-технолошким и другим мерама. Имајући у виду постојеће стање нарочито пажњу треба посветити смањењу емитовања прашине, јер се суспендоване честице у ваздуху сматрају најпогубнијим по људско здравље, а негативно утичу и на климу.

Ускладити стандарде за квалитет ваздуха са европским стандардима. Кроз посебан пројекат обезбеди услове за методолошко и технолошко унапређење система мониторинга квалитета животне средине у складу са европском праксом и стандардима.

На основу локалних потенцијала за коришћење обновљивих облика енергије (сунчева енергија, геотермална енергија, ветар) одговарајућим програмима треба стимулисати употребу ових извора енергије као битну компоненту одрживог развоја града.

4.2.17.3. Заштита од буке

Присуство буке се мора одговарајућим изолационим, апсорбиционим, техничким и организационим мерама, укључујући и мере регулације саобраћаја свести у оквиру дозволене законом и одговарајућим важећим правилницима.

Потребно је читаво подручје обухваћено Планом обогатити зеленилом како је то приказано на плану озелењавања (травњацима, дрворедом, групацијама зеленила) које ће смањити ниво буке, естетски, визуелно и еколошки оплеменили простор, унапредити укупан амбијент, побољшати микроклиму и општи амбијентални квалитет простора.

Обезбедити услове за методолошко и технолошко унапређење система праћења нивоа буке у складу са европском праксом и стандардима.

— Мере заштите од елементарних непогода

У циљу заштите грађевинских објеката и осталих садржаја у простору обухваћеним планом потребно је при њиховом пројекто-

вању и извођењу узети у обзир меродавне параметре који се односе на заштиту од елементарних непогода (врста и количина атмосферских падавина, дебелина снежног покривача, јачина ветра, носивост терена, висина подземних вода и сл.) све у складу са позитивним законским прописима.

4.2.17.4. Заштита од пожара

Заштита од пожара обезбеђена је погодним распоредом појединачних објеката и њиховом планираном градњом од савремених, незапаљивих материјала, изградом одговарајуће противпожарне хидранске мреже, проходношћу терена, односно обезбеђењем приступа свим објектима у случају потребе, а све у складу са Законом о заштити од пожара („Службени гласник РС” број 37/88 и „Службени гласник РС” бр. 53/93, 67/93 и 48/94) и Правилником о техничким нормативима за спољну и унутрашњу хидранску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ” број 30/91).

4.2.17.5. Заштита о удара грома

Заштита од удара грома треба да се обезбеди изградњом громобранске инсталације, која ће бити правилно распоређена и правилно уземљена. Уколико на територији обухваћеној Планом постоје радиоактивни громобрани, неопходно их је уклонити-заменити, обзиром да они представљају потенцијалну опасност по здравље грађана.

4.2.17.6. Заштита од земљотреса

Територија Панчева спада у ред средње зоне сеизмичке угрожености. Лежи на умереном трасном подручју на коме катастрофалних потреса није било, али се, исто тако, не искључује могућност јачих удара. Могу се предвидети потреси чији би максимални интензитет износио 7,0 МСК и малом вероватноћом 8,0 МСК скале.

Основна мера заштите од земљотреса представља примена принципа асеизмичког пројектовања објеката, односно примена си-

гурносних стандарда и техничких прописа о градњи на сеизмичким подручјима.

4.2.17.7. Заштита од ратних разарања

Обезбеђење развоја града у мирнодопским условима и усплабење свих просторних елемената развоја са потребама одбране представља првенствено усаглашавање привидно дивергентних интереса и циљева просторног развоја „цивилног“ и „војног“ сегмента. Битан критеријум за уређење простора за потребе одбране и заштите је обавеза усклађивања принципа уређења простора са становишта оптималног мирнодопског развоја са принципом уређења простора за обезбеђење ефикасне одбране и заштите.

Одбрамбени систем обухвата и цивилну и војну компоненту на подручју Плана и директно утиче на просторно уређење територије. Мере заштите, од интереса за одбрану земље, треба да буду уграђене у свим просторним решењима (намена површина, техничка решења у инфраструктури, мрежа објеката друштвеног стандарда, распоред слободних и зелених површина и др.), као превентивне мере које утичу на смањење поврљивости појединих објеката, комплекса и простора на територији Плана.

У том смислу, саставни део овог Плана је и Одлука о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Панчево са реонима угрожености и одређеним врстама и обимом заштите у тим реонима донета од стране Општинског штаба цивилне заштите Панчево, на основу члана 83. Закона о одбрани Републике Србије („Службени гласник РС” бр. 45/91, 58/91, 53/93, 67/93 и 48/94) и члана 10. Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите („Службени гласник РС” број 21/92), која гласи:

1. Овом Одлуком Општински штаб цивилне заштите Панчево у складу са Планом одбране Републике Србије и у складу са чланом 8. Уредбе о организовању и функционисању цивилне заштите, утврђује реоне угрожености и уређује изградњу склоништа

и других заштитних објеката за потребе склањања људи, материјалних и културних добара у општини, где се прецизирају услови градње заштитних објеката у угроженим реонима и дефинише отпорност заштитних објеката.

2. У складу са Процењом угрожености и могућности за заштиту и спасавање од ратних дејстава и других несрећа и опасности у миру и рату, Панчево је сврстано у први степен угрожености где се заштита становништва планира у двоаменским склоништима основне заштите (обим заштите 100 кПа) и то у најугроженијим реонима:

а. ужи центар града чије су границе река Тамиш, улице Др. Касапиновића, Цара Лазара, Караборћева, Светозара Милетића до реке Тамиш;

б. индустријски објекти, било да су лоцирани у граду или ван града;

ц. колективне стамбене зграде, објекти јавних служби (школе, болнице, обданишта, биоскопи и др.) и саобраћајни објекти (железничка и аутобуска станица и др.).

У наведеним реонима где се планира заштита становништва у склоништима основне заштите, породична склоништа планирају се као склоништа допунске заштите (обим заштите 30 кПа),

3. У ширем центру града између граница реке Тамиш, улица И. Л. Рибара, Цара Душана, Буре Баковића, Моше Пијаде, и реке Тамиш и границе ужег центра града, заштита становништва планира се у породичним склоништима допунске заштите обим заштите 30 кПа).

4. У осталим објектима који нису споменути у тачки 2. ове Одлуке, а граде се у овим реонима, планира се заштита у двоаменским склоништима допунске заштите (обим заштите 30 кПа).

5. У осталим насељеним местима општине Панчево, заштиту становништва планирати у заклонима који се граде у случају непосредне ратне опасности и у рату.

За индустријске објекте, колективне стамбене зграде и објекте јавних служби који се граде у овим насељима, заштита се планира у двонаменским склоништима допунске заштите (обим заштите 30 кПа).

6. У реону где се заштита становништва планира у заклонима који се граде у случају непосредне опасности и у рату, у миру се планира њихова локација, капацитет, снаге и средства која треба обезбедити оспособити за њихову израду.

7. Изградњу заклона наређује Општински штаб цивилне заштите Панчево.

4.2.18. Услови и мере за спровођење плана

Након усвајања Плана детаљне регулације дела насеља „Котеж 2” у Панчеву од стране Скупштине општине Панчево и његовог објављивања у „Службеном листу општине Панчево”, стварају се услови да се на начин и по поступку предвиђеним Законом:

- израде урбанистички пројекти како је то предвиђено овим Планом;
- спроведе поступак експропријације и утврди општи интерес за експропријацију;
- формирају парцеле на терену;
- издавање извода из овог Плана;
- израде идејни пројекти;
- прибаве одобрење за изградњу објеката;
- израде пројекти припремних радова;
- израде главни пројекти и извођачки пројекти;
- прибавља употребна дозвола;
- изврши уређе и комунално опремање простора обухваћеног Планом, што подразумева:
 - изградњу водовода;
 - изградњу канализације;
 - изградњу електроенергетске мреже;

изградња ТТ мреже;

изградња термоенергетске мреже;

изградњу коловоза, тротоара и паркинга; озелењавање.

ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

У складу са Правилником о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Службени гласник” број 75/2003) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у три примерка у аналогном облику и четири примерка у дигиталном облику.

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП „Дирекција” као и овлашћено лице Скупштине општине Панчево, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП „Дирекција”, као и овлашћено лице Скупштине општине Панчево.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају се архиви Скупштине општине Панчево.

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 урбанизма.

Сходно ставу 3. члана 2. Правилника, ЈП „Дирекција” ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити, оверити и потписати и два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

Након усвајања од стране Скупштине општине Панчево, План се објављује у „Службеном листу општине Панчево.

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО

БРОЈ: I-01-06-40/2006

Панчево, 5. јул 2006. године

Председник
Милан Бабић, с. р.

194

На основу члана 9. Закона о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије” бр. 135/2004), у складу са Закључком Скупштине општине Панчево” број I-01-06-52/2005 од 20. јула 2005. године („Службени лист општине Панчево” број 16/2005) и на основу мишљења Секретаријата за заштиту животне средине број VIII-20-501/сл од 27. јуна 2006. године, Општинска управа општине Панчево, Секретаријат за комуналне, стамбене, грађевинске послове и урбанизам, дана 28. јуна 2006. године, донео је

О Д Л У К У

О НЕПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ СТРАТЕШКЕ ПРОЦЕНЕ УТИЦАЈА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ ЗА ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА ЦЕНТРА ПАНЧЕВА — БЛОК 077 И 084

Члан 1.

Стратешка процена утицаја на животну средину за Измене и допуне Плана детаљне регулације дела центра Панчево — блок 077 и 084 у Панчеву (у даљем тексту: Измене и допуне Плана) не израђује се.

Члан 2.

Циљ Измене и допуне Плана јесте да се за објекат „Панука” у блоку 077 повећа габарит објекта и да се истовремено одобри обезбеђивање мањег броја паркинг места на самој парцели инвеститора него што је то, до сада важећим, Планом и нормативима било предвиђено.

За стамбено-пословни комплекс „Јова” у блоку 084, Измена и допуна Плана врши се ради дефинисања трасе гасовода и ради обезбеђивања мањег броја паркинг места на самој парцели инвеститора него што је то, до сада важећим, Планом и нормативима било предвиђено, односно ради могућности градње подземне гараже у једном нивоу, уместо два нивоа.

Члан 3.

Измене и допуне Плана детаљне регулације дела центра Панчево — блок 077 и 084 у Панчеву не могу имати негативан утицај на животну средину, и не оптерећује постојећу инфраструктуру као и природне и културне ресурсе, те се може закључити да реализацијом предложених Измена и допуна Плана неће доћи до деградације животне средине.

Члан 4.

Ова одлука чини саставни део Одлуке о изради Измена и допуна Плана детаљне регулације дела центра Панчево — блок 077 и 084 у Панчеву.

Члан 5.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу општине Панчево.”

В. Д. СЕКРЕТАРА
Ениса Аговић Хоти, с. р.

САДРЖАЈ

Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.	Ред. бр.	ПРЕДМЕТ	Стр.
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПАНЧЕВО			СЕКРЕТАРИЈАТ ЗА КОМУНАЛНЕ, СТАМБЕНЕ, ГРАБЕВИНСКЕ ПОСЛОВЕ И УРБАНИЗАМ		
192.	План детаљне регулације блока 056 у Панчеву — — — — —	417	194.	Одлука о неприступању изради стратешке процене утицаја на жи- вотну средину за Измене и допуне Плана детаљне регулације дела це- нтра Панчева — блок 077 и 084 —	468
193.	План детаљне регулације дела на- сеља „Котеж 2” у Панчеву — —	445			