СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 27. ГОДИНА IX | ПАНЧЕВО, 14 Новембар 2018. ГОДИНЕ | Аконтација претплате 11.336,71

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон,101/16-др.закон и 47/18), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14 и 145/14), Плана генералне регулације Целина 7- Лука Дунав, „Green filed 2“, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева“ број 32/14), Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје „Стара Утва“ у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 27/09) и члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15– пречишћен текст и 12/16), Скупштина града Панчева, на седници одржаној 14.11. 2018. године, донела је:

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ „СТАРА УТВА“ У ПАНЧЕВУ

Члан 1.

Доноси се План детаљне регулације за подручје „Стара Утва“ у Панчеву (у даљем тексту:План).

Члан 2.

Укупна површина обухвата Плана износи 30ha 01a 10m².

Члан 3.

Саставни део ове Одлуке је План детаљне регулације за подручје „Стара Утва“ у Панчеву, израђен од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Панчево.

Члан 4.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД ПАНЧЕВО
СКУПШТИНА ГРАДА
БРОЈ II-04-06-3/2018-10
Панчево 14.11.2018.

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Тигран Киш

С А Д Р Ж А Ј:

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д, стр.8

А ОПШТИ ДЕО, стр.8

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ, стр.8
А2 ОБУХВАТ ПЛАНА, стр.9
А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА, стр.10

Б ПЛАНСКИ ДЕО, стр.15

Б0 ПОЈМОВНИК, стр.15
Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, стр.17

Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина, стр.17
Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама, стр.17
Б1.1.3. Компатибилне намене,стр.26
Б1.1.4. Биланс површина,стр.27

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ, стр.27
Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте, стр. 27
Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте, стр. 28
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 30
Б1.2.3.1.Правила за јавне намене, стр. 30
Б1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене, стр. 30
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр.32
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр.32
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр.32
Б1.2.4.3. Хидротехничка инграструктура, стр.33
Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, стр.35
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр.39

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ, стр.44
Б1.3.1.Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, 44
Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи, стр.46
Б1.3.3.Мере енергетске ефикасности изградње, стр.47
Б1.3.4.Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, стр.47
Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, стр.48

Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ стр.48
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене стр.48

Б2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ, стр.49
Б2.3. Пословно-индустријска зона, стр.60
Б.2.4. Становање са комптибилним наменама у компактном блоку, стр.63
Б.2.5. Становање са комаптибилним наменама у отвореном блоку, стр.67
Б.2.6. Становање са компатибилним наменама у полуотворени блоку, стр.71
Б.2.7. Пословање са компатибилним наменама (контакт зона), стр.75

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, стр.79
Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду, стр.79
Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана, стр.791

Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
за подручје СТАРА УТВА у Панчеву

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018), чланова 39. став 1. тачка 5. и 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15-пречишћен текст и 12/16), Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав, Green Field 2, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 32/2014) и Одлуке о изради плана детаљне регулације за подручје "Стара Утва" у Панчеву (Скупштина града Панчева, Број II-04-06-27/2009 од 29.децембра 2009.године,"Службени лист града Панчева", број 27/2009), Скупштина Града Панчева на седници одржаној дана 14.11.2018.год. донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА ПОДРУЧЈЕ СТАРА УТВА У ПАНЧЕВУ

УВОД

Изради Плана се приступило на онову Одлуке о изради плана детаљне регулације за подручје "Стара Утва" у Панчеву (Скупштина града Панчева, Број II-04-06-27/2009 од 29.децембра 2009.године, "Службени лист града Панчева", број 27/2009), Закона о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлика УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 64/2015).

Израда Плана спроводи се по процедури како је дефинисано чланом 130(с3) став 2 Закона о планирању и изградњи (Сл.гласник РС бр. 72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС и 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС 98/13-УС, 132/14, 145/14 и 83/2018) који гласи "Поступак израде и доношења просторног односно урбанистичког плана започет пре ступања на снагу овог закона наставиће се по одредбама овог закона, осим за просторне, односно урбанистичке планове за које је донета одлука о изради, а који се могу окончати по одредбама закона по којима су започети."

Разлог приступању изради Плана детаљне регулације за подручје "Стара Утва" (у даљем тексту План) је уочена потреба да се предметни простор усагласи са актуелним потребама и планским циљевима.
Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја. Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

Шире посматрано сматра се да улагање у такозване "смеђе" локације (напуштене или недовољно искоришћене грађевинске плацеве и објекте, често и на најскупљим земљиштима, поновна употреба рециклирање или ревитализација "brownfield" локација доноси економске, еколошке и социјалне користи па самим тим може помоћи стварању одрживог урбаног амбијента, спречавању ширења градова и емиграције из урбаног подручја. Реактивирањем ових "смеђих" локација постиже се већа остварљивост принципа компактног града и знатно већа ефикасност употребе градске инфраструктуре, посебно саобраћајне. Рециклирање или ревитализација напуштеног грађевинског земљишта значајан је део стабилизације, обнове и одрживог развоја подручја.

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014 и 83/2018),
- Одлуке о изради Плана детаљне регулације за подручје Стара Утва у Панчеву („Службени лист града Панчева“ број 27/2009).

Плански основ:

- ПГР Целина 7 Лука Дунав, Green Field 2, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево ("Службени лист општине Панчево" број 32/2014).

А2 ОБУХВАТ ПЛАНА

Обухват планског подручја дефинисан је Одлуком о изради Плана детаљне регулације за подручје „Стара Утва“ у Панчеву, члан 3. („Сл. Лист“ Општине Панчево број 27/2009).
Простор обухваћеног планског подручја налази се у катастарској општини Панчево и мањим делом прелази у катастарску општину Војловица (улица 7. Јула).
Подручје обухвата плана од улице Жарка Зрењанина прати северозападну границу колског улаза у комплекс „Стакларе“ (кат. парц. бр. 6748) и границу комплекса „Стара Утва“ до улице Радивоја Кораћа, прати југозападну регулацију те улице до улице 7. Јула. Граница даље прати југоисточну страну регулације улице 7. Јула до улице Жарка Зрењанина, исту сече и даље наставља регулацијом те улице до уласка у комплекс „Стаклара“ (кат. парц. бр. 6748).
Наведена граница обухвата плана дефинисана је просторним-граничним тачкама од Г1 до Г6 чије су координате дате у Гаус-Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.
Координате граничних тачака обухвата плана

Број тачке	Y (m)	X (m)
Г1	7 473 258,36	4 967 991,60
Г2	7 473 352,13	4 968 038,98
Г3	7 473 381,53	4 977 981,62
Г4	7 474 949,79	4 968 254,70
Г5	7 474 147,69	4 968 017,49
Г6	7 473 491,42	4 967 549,91

Укупна површина обухвата плана износи 30ха 01ари 10м².

Приказ граница плана дат је на свим графичким прилозима.

Попис катастарских парцела у оквиру границе плана

У границу обухвата плана улазе целе и делови катастарских парцела број: 6743/18, 6743/11, 6622/19, 6743/22, 6743/4, 6743/19, 6743/21, 6743/10, 6742/184, 6743/12, 6742/228, 6742/194, 6743/12, 6742/227, 6742/192, 6742/221, 6742/219, 6743/8, 6743/13, 6742/193, 6742/222, 6742/226, 6742/217, 6742/183, 6742/218, 6742/195, 6742/223, 6747, 6742/196, 6742/4, 6746, 6742/216, 6744, 6743/9, 6745, 7055, 6742/199, 6742/197, 6743/5, 6742/224, 7054, 6742/215, 7057, 6742/200, 7056, 6742/198, 6743/17, 6743/14, 7059, 6743/6, 7058, 6742/225, 7061, 6742/201, 6742/214, 7060, 6742/202, 7063, 6743/24, 6743/7, 7062, 7065, 6742/213, 7064, 6742/204, 6742/203, 6743/15, 7066, 6742/212, 6742/236, 6742/205, 7067, 6743/16, 6743/20, 6743/23, 6742/211, 7072, 6742/206, 7068, 7071, 6742/207, 6742/208, 7070, 6742/1, 6743/16, 1790, 6742/232, 7069, 7073, 6742/210, 7076/6, 6742/231, 7080/1, 6742/233, 6742/209, 7080/2, 7079, 6742/2, 7081/2, 7081/1, 7076/7, 6742/230, 6742/234, 7082, 7076/5, 7076/8, 7083, 6742/229, 7085, 7084, 7077, 7087, 7076/4, 7086, 7089, 7088, 7076/3, 7076/9, 8080, 7090, 7076/10, 7076/2, К.О. Панчево и 1790 К.О. Војловица.

Напомена:
У случају неслагања наведених бројева катастарских парцела са бројевима који се налазе на катастарско-топографском плану у граници обухвата плана размере 1:1000, важе они на графичком прилогу.

А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа претежна намена површина

Локација урбанистичке целине Стара Утва налази се у јужном делу Панчева. Од улице Првомајска која тангира ширу зону центра Панчева одвојена је индустријским комплексом "Стаклара". Оивичена је улицама Радивоја Кораћа, 7.јула, Жарка Зрењанина и коплексом "Стаклара". Са три стране окружена је стамбеним насељима Стрелиште, Војловица и Топола. Једна од основних карактеристика и специфичност ове урбанистичке целине је наслеђен индустријски комплекс који егзистира у оквиру стамбеног ткива и битно утиче на дефинисање елемената плана.

Урбанистичку целину "Стара Утва" чине три зоне:

Зона индустријског комплека "Стара Утва"
Зона становања
Зона образовни комплекс

Површине јавне намене

Зона образовни центар обухвата комплекс ОШ "Борисав Петров Браца".

У оквиру простора обухваћеног планом постоје јавне блоковске површине у оквиру блокова вишепородичног становања, спорски терен, саобраћајне пвршине и објекти комуналне инфраструктурне мреже.

Комуналне инфраструктурне мреже, у обухваћеном простору су смештене у регулацијама постојећих ободним улица у површинама јавне намене.
С обзиром да је сам индустријски комплекс „Стара Утва“ у реструктурирању доживео трансформацију – приватизовано је стим да је извршено распарчавање комплекса и продаја заинтересованим предузетницима различитих делатности, чиме је настао велики проблем снабдевања истих како енергентима тако и другим комуналијама (водом, струјом, ПТТ, канализацином итд) с обзиром да је комплекс био централно снабдеван.
Ово је довело до неопходности увођења јавних површина – улица у чијој регулацији се овим планом планира неоходна инфрструктура за несметано снабдевање свих потрошача који су на подручју комплекса „Стара Утва“.

САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА
У оквиру граница третираног комплекса Старе Утве и стамбеног насеља уз Утву, јавне саобраћајне површине представљају све постојеће и планиране саобраћајнице преко којих се остварује приступ планираним и постојећим садржајима за третирану зону.
Постојеће јавне саобраћајне површине чине: деоница саобраћајнице Жарка Зрењанина, 7 Јула и Радивоја Кораћа.
Највиши ранг има улица Жарка Зрењанина која представља деоницу локалног пута бр. 1 (Панчево – Старчево) на коју се ослања радна зона – Стара Утва и стамбено насеље уз Утву и преко ње се остварују саобраћајне везе за центром Панчева, осталим насељима и ширим окружењем. Саобраћајница Жарка Зрењанина од саобраћајних површина има изграђен асфалтни коловоз ширине 12,0м (по две коловозне траке по смеру са разделним острвом у зони раскрнице са ул. 7 Јула и Тозе Марковић), пешачке стазе са обе стране у ширини од 1,5 - 2,0м и бициклистичку стазу са десне стране гледајући од центра Панчева ка јужној зони.
Улица Радивоја Кораћа од саобраћајних површина има изграђен само коловоз у ширини од 7,0м док остале саобраћајне површине на посматраном делу (у обухвату овог Плана) нису изграђене.
Улица 7 Јула је реконструисана и од саобраћајних површина има асфалтни коловоз од 7,0м, пешачке стазе са обе стране и бициклистичку стазу са леве стране гледано од ул. Жарка Зрењанина. Аутобуске нише су ван коловоза и повезане су преко платоа и приступних стаза до тротоара. У уличном профилу Улице 7. Јула изграђена су паркинг места за путничке аутомобиле са леве стране посматрано од улице Ж.Зрењанина.

Унутар комплекса Стара Утва изграђене су саобраћајне површине (нерешени имовинско-правни односи – коловози су на парцелама које су у заједничкој својини), које представљају јединствене површине за кретање возила али и за кретање пешака што представља неповољно решење по питању саобраћајне безбедности свих учесника у саобраћају. Такође унутар комплекса нема довољно изграђених – издиференцираних простора за стационарни саобраћај возила, што се одражава на динамички саобраћај и безбедност саобраћаја као и перманентно угрожавање слободних и других површина које нису намењене саобраћају. Унутар комплекса Стара Утва егзиститра и крак индустријске пруге од Стакларе.
За задовољење исказаних потреба третираних површина предвиђена је реконструкција постојећих и изградња одговарајућих саобраћајних површина за механизовани динамички и стационарни саобраћај и пешачки саобраћај.
Границама обухвата Плана Стара Утва третиране су деонице постојећих насељских саобраћајница и новопројектоване саобраћајнице за приступ и опслуживање садржаја у комплексу Старе Утве.

ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

ВОДОВОД
Посматрани обухват плана је оивичен улицама Ж. Зрењанина, 7. Јула и Ул. Радивоја Кораћа. У свим овим улицама постоји изграђена градска водоводна мрежа великог капацитета. У Ул. Ж. Зрењанина је изграђена примарна мрежа (магистрални водовод за јужна села) пречника Ø600. У Ул. Радивоја Кораћа постоји примарни водовод пречника Ø300 док је у Ул. 7. Јула водовод пречник Ø250. У Ул. Ж. Зрењанина постоји и дистрибутивни водовод Ø100 чија је траса са стране Тополе. Комплетна постојећа водоводна мрежа је од азбест-цемента и у добром је функционалном стању. У овој улици са магистралног водовода Ø600 извучен је крак водовода Ø150 у Ул. Утва Златокрила који представља прикључак за радну зону „Стара Утва“. На градски водовод је прикључено девет (9) привредних субјеката, шест (6) се снабдева индустријском техничком водом из сопствених бунара док једанаест (11) привредних субјеката нема воду.
Овако јака водоводна мрежа у ободним улицама пружа реалне могућности за формирање прстенасте водоводне мреже високог капацитета унутар радно пословне зоне.
Породично и вишепородично становање са школским центром, лоцирано у Ул. 7. Јула има изграђену привремену блоковску водоводну мрежу мањег пречника која је прикључена на градску инфраструктуру у улици 7. Јула. Ова мрежа је димензионисана искључиво за потребе постојећих потрошача.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
У оквиру комплекса „Старе Утве“ постоји изграђена индустријска канализација отпадних вода Ø300 (пластика) која није прикључена на градску канализацију већ је повезана на излив у Авалској улици. На ову интерну канализацију је прикључено 23 објекта. Канализација у комплексу је у доста лошем функционалном стању и требало би је искључити из употребе. Од почетка постојања комплекса „Стара Утва“, непречишћене отпадне воде (санитарне и индустријске) се већ дуги низ година уливају у бару Тршчара. Два објеката су прикључена посебним одводом Ø250 на градску канализацију на Стрелишту (најближи шахт) јер се налазе на ободу комплекса (улица Радивоја Кораћа), док једанаест (11) објеката нема никакав прикључак. Неколико година уназад изграђени су колектори у улицама Ж. Зрењанина (Ø400 -пластика) и 7. Јула (Ø300-пластика) који прихватају фекалну канализацију Војловице и Тополе. Дубина ових колектора није усклађена са дубином канализације унутар комплекса (која је плића), па није могуће извести њихово гравитационо спајање. Породично и вишепородично становање са школским центром, лоцирано по ободу блока има изграђену блоковску сабирну мрежу која је прикључена на колектор Ø300 у улици 7. Јула. Ово насеље не користи стару Утвину канализацију.

АТМОСФЕРСКА КАНАЛИЗАЦИЈА
Унутар комплекса „Стара Утва“ постоји делимично изграђена атмосферска канализација која је прикључена на упојне бунаре лоциране унутар самог комплекса. Од градске атмосферске канализације у ободним улицама постоји колектор само у Ул. Ж. Зрењанина. Од Ул. 7. Јула до Ул. Утве Златокриле канализација је од АЦ цеви пречника Ø400, а од Утве Златокриле према улици Првомајској цеви су од армираног бетона пречника Ø700. Кота дна овог цевовода је на улазу у комплекс Старе Утве 74,12мнм. Поред овог постоји и колектор Ø1400 у Ул. Јанка Чмерлика (Војловица) са котом дна 72,82мнм као могући реципијент.

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У индустријском комлексу "СТАРА УТВА" налазе се четири зидане трансформаторске станице: ТС "УТВА 1" 3х63ОкVA, ТС "УТВА 2" 2х630кVA, ТС "УТВА 3" (2х630+1000)кVA и ТС " ТЕХНООПРЕМА" 1х630 к\/А и повезане су средњенапонски кабловским водом, који је у прстену електродистрибутивне мреже. Постојеће трансформаторске станице нису власништво " ЕПС Дистрибуција" д.о.о Београд, огранак " Електродистрибуција Панчево" и из њих се напаја постојећи потрошачки конзум на овој локацији.

У зони породичног и вишепородичног становања који се граничи улицом 7. Јула и комлексом "СТАРА УТВА" налазе се две дистрибутивне трансформаторске станице "В0ЈЛ0ВИЦА 8" и "УТРИНСКА" и повезане су средњенапонски кабловским водом, који је у прстену електродистрибутивне мреже. Из њих се напаја постојећи потрошачки конзум на овој локацији. Нисконапонска мрежа у овој зони је делом изведена кабловски, а делом ваздушно.

У стамбено пословној зони која се граничи улицом Жарка Зрењанина и комлексом "СТАРА УТВА" постојећи потрошачки конзум се напаја из дистрибутивних трансформаторских станица "ВОЈЛОВИЦА 8" и "ПРВОМАЈСКА", које су повезане средњенапонским кабловским водовима, који су у прстену електродистрибутивне мреже. Постојећа нисконапонска мрежа у овој зони је ваздушна.

Кабловска нисконапонска мрежа за прикључење индивидуалних објеката на електричну мрежу на овом простору је процентуално врло мало заступљена, а остало је класична ваздушна мрежа. Колективни стамбени објекти као и други јавни објекти прикључени су кабловски на електричну мрежу. Јавна расвета на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали), изузетак су оне улице које су реконструисане. Остали јавни простор и улице осветљене су са стубова ваздушне мреже

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На предметном подручју постоји кућна телекомуникациона инфраструктура која је урађена кроз кућну ТТ канализацију од ТТ извода у Улици Утве Златокриле 9 до објекта.

У скпаду са планом развоја телекомуникационе (ТК) мреже Телекома Србија а.д. урађено је Идејно техничко решење ТК мреже за подручје „Стара Утва". Према овом ИТР-у планирана је изградња савремене кабловске ТК мреже и монтажа 1PAN приступних уређаја.

КДС МРЕЖА

Нема постојеће кабловске мреже.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

У обухвату плана налазе се јавне саобраћајнице – улице, јавни (ОШ Браца Петров), индивидуални стамбени, пословни и индустријски објекти (комплекс „Утва“). У регулацијама ободних улица извебени су дистрибутивни гасоводи који имају капацитета за кориснике ван комплекса „Стара Утва“.

Реализована је гасификација већих потрошача ове индустријске зоне док топлотни потрошачи мањих капацитете грају се индивидуално - локално, оним енегрентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара.

Предметно подручје снабдева се са природним гасом са два гасовода власника ЈП „СРБИЈАГАС“.

1. Прикључни гасовод за МРС „Утва Алуминијум“ који је део градске примарне мреже и на овај гасовод прикључена је МРС „Бракоферопродукт“. Испред поменуте гасне станице у прикључном гасоводу постоји могућност прикључења будућих потрошача (око 1450 m3/h).
2. Прикључни гасовод за МРС „Утва флуид“ (250 m3/h) и МРС „Прокал“ (150 m3/h) који је прикључен на гасовод „Плинара“ – „Индустрија стакла Панчево“, капацитета око 600 m3/h.

Ови гасоводи могу се користити само за снабдевање комплекса „Стара Утва“.

У обухвату плана нема котларница и топлана у систему ЈКП „Грејање“. Котларнице у објектима су за сопствене потребе.

Трасе постојећих топловода и гасовода на овом подручју прелазе преко парцела различитих власника и могу се изместити у јавне површине ако за тим има потребе.

Површине остале намене

Зона индустријског комплекса Стара Утва дефинисана је према просторним границама комплекса у прошлости и подацима о корисницима/ власницима објеката и површина у оквиру комплекса. Комплексу се тренутно прилази из улице Жарка Зрењанина и улице Радивоја Кораћа.
У оквиру овог комплекса препознају се услужно-административна подцелина, производно-пословни део, део под стамбеним објектима, паркинг зона, саобраћајно манипулативне површине и спортски терен. Спортски терен и саобраћајно-манипулативни простор тренутно су према начину коришћења у функцији јавне намене.

-Прилаз индустријском комплексу- *- Ресторан "Утва"-*

-пословни комплекси у оквиру индустријског комплекса Стара Утва -

Зона становања обухвата становање претежно по ободним деловима блока.
У улици Жарка Зрењанина заступљено је претежно породично становање као породично становање у компактним градским блоковима спратности П (приземеље). Становање у улици 7.јула је породично и вишепородично становање, вишепородично организовано делом као становање у блоку отвореног типа (П+1 и П+2), а делом као породично становање са породичним објектима слободностојећим, у низу и у прекинутом низу претежно приземне спатности.

Уочени проблеми унутар индустријског комплекса "Стара Утва" односе се на непостојање одговарајуће инфраструктурне опремљености, превасходно због нерешених имовинско-правних односа, економску (не)исплативост индустријског комплекса, као и начин његовог коришћења и одржавања што може бити од негативног утицаја на стамбено окружење и заштиту животне средине.
У зони индустрије у ранијем периоду била је заступљена искључиво машинска и метало-прерађивачка индистрија, производња алата и возила. Сада су на овом простору присутне индустрије које се баве производњом хемикалија, боја, лакова, адитива, производа од

пластичних маса, обрадом стакла, дрвета, гранита, штампарском делатношћу. С обзиром да се ради о простору који је пренамењен, тј простору који је планиран за једну, а користи се за широк спектар делатности, потребно је да се планом дефинишу намене и садржаји који се уклапају у простор како са урбанистичког аспекта, тако и са аспекта заштите животне средине.

У ранијем временском периоду индустријски комплекс је егзистирао као јединствени привредни субјект, а сада је према Извештају о извршеном инспекцијском прегледу у објекту Стара Утва (број VII-24-501-сл/2009 од 12.05.2009.) евидентирано 36 привредних јединица.

Уситњавање комплекса и присуство великог броја корисника парцела унутар комплекса, уз непостојање површина јавне намене са комуналном инфраструктуром, отежава прикључења на комуналну инфраструктуру која је тренутно махом ободно, а не и унутар комплекса.

Уочљива је недовољна комунална опремљеност индустријског комплекса, велика густина изграђености појединих делова комплекса, дотрајалост појединих објекта и комплекса који егзистирају паралелно са модерним и савремено опремљеним производним комплексима.

Уочени проблеми стамбених делова који окружују индустријски комплекс односе се на проблем нерешених површина за паркирање, непосредну близину производних погона квалитет грађевинског фонда, као и непостојање одговарајуће планске документације и појаве непланске и несинхронизоване доградње објеката.

Б - ПЛАНСКИ ДЕО

Б0 ПОЈМОВНИК

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

УКОПАНА ЕТАЖА

- **Подрум (По)** - подразумева етаже објекта које су више од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)
- **Сутерен (Су)** - подразумева етажу објекта која је мање од 50% своје чисте висине укопане испод планиране коте уличног тротоара (уличне нивелације)

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

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

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- Висина објекта је је растојање нулте коте објекта до коте венца (највише тачке фасадног платна за објекте са равним кровом) односно до коте слемена (за објекте са косим кровом) и одређује се у односу на фасаду објекта постављеној према улици односно приступној јавној саобраћајној површини. Нулта кота је тачка пресека линије терена и вертикалне осе објекта.
- **Пословни апартман** (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта на припадајућој парцели. без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- **Компактан блок** је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ). Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- **Отворен блок** карактеришу слободно постављени вишеспратни објекти који су повучени у односу на регулациону линију блока и изграђени на јединственој заједничкој површини. Слободни простори су уређени као велике блоковске зелене површине са просторима за дечију игру, спорт, рекреацију, стационарни саобраћај и сл.
- **Разграђен блок** је блок чија је трансформација из компактног у отворен започета али није завршена. По његовом ободу су остале парцеле са карактеристикама компактног блока а у унутрашњости блока су изграђени објекти (један или више њих) по принципима отвореног блока.
- **Унутарблоковска површина** је унутрашњи простор блока у којем су изграђени слободностојећи објекти (један или више) по карактеристикама отвореног блока а намењен је зеленим површинама, дечјим игралиштима, спортским теренима, стационарном саобраћају за потребе предметних слободностојећих објеката и сл.
- **Породични објекат** је објекат са највише две функционалне јединице.- породична кућа је зграда намењена за становање и користи се за ту намену, а састоји се од највише два стана.
- **Вишепородични објекат** је објекат са најмање три функционалне јединице.
- **Помоћни објекат** јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.).
- **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Сточне стаје, као економски објекти, могу се градити само у зонама дефинисаним Одлуком о држању домаћих животиња.

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

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

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

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана планом генералне регулације. Такође, већ формиране целине/намене планом се, углавном задржавају.
Функционално се урбанистичка целина дефинише кроз 10 целина у оквиру 4 основне зоне:
Зона јавних намена
- образовни комплекс
- јавне блоковске површине
- спотски терен
- саобраћајне површине и паркинзи
- комунална зона

Зона становања
- становање са компатибилним наменама у компактном блоку
- становање са компатибилим наменама у отвореном блоку
- становање са компатибилим наменама у полуотвореном блоку

Зона пословања
- пословање са компатибилним наменама- контакт зона

Привредна зона
- пословно-индустријска зона
- паркинг

Планско решење произилази из постојећег стања и просторни елементи који су плански прихватљиви утичу на дефинисање Плана (регулација, заузетост парцеле, величина и спратност објеката). Пример је трансформација стамбених објеката у блоку отвореног типа у становање у блок разграђеног типа јер су током претходних година првобитни објекти дограђени као и окућнице око њих чиме је заузето градко грађвинско земљиште нелегалном градњом а грађевински тип блока променио првобитну типологију. Концепт Плана дефинише контакт зону чиме се трансформише становање у смеру пословне намене компатибилне становању. Разлог су неквалитетни услови за становање тј. непосредна близина индустријске зоне. Приметна је и дотрајалост појединих стамбених објеката унутар насеља који су у плану уочени у оквиру контакт зоне уз индустијски комплекс.

Б1.1.2. Планирана детаљна намена површина и објеката по целинама и зонама

Основно начело планирања, коришћења, уређења и заштите простора је задржавање основне намене, пословно индустријске зоне и стамбене зоне, како је дефинисано планом вишег реда, задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене и планирање нових у складу са технолошким захтевима.
Урбанистичке мере заштите се састоје у адекватном зонирању подручја и стварању заштитних појасева између индустрије и зона становања.
Простор обухваћен планом је простор у рубно у односу на насеље Војловица и Стрелиште у јужном делу града Панчева. Добро функционисање планираних садржаја омогућава се побољшањем постојеће и реализацијом планиране саобраћајне и инфраструктурне мреже као и развојем планираних намена у складу са параметрима овог плана.
Изградња нових и реконструкција постојећих индустријских капацитета мора бити у складу са поштовањем и очувањем радне и животне средине и коришћењем најбоље доступне ВАТ технике и технологије.
Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања, уз задржавање постојећих намена становања, пословања, привредних и услужних делатности са пратећим наменама. Дефинише регулацију улица са стационарним саобраћајем и простор зелених површина. Дефинишу се дозвољене врсте делатности у оквиру зона које су прихватљиве са становишта заштите животне средине и преовлађујуће намене зоне.
Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и имати обезбеђен приступ са јавне површине.
Све новине су предложене на основу анализе стања, процене могућности и потреба самих становника и корисника простора.

ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА

Јавне функције остају на постојећим локацијама (школски комплекс).
Сви јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све кориснике.
План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина.
Све интервенције на јавним просторима и објектима, морају се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).
План дефинише површине јавне намене са одговарајућим профилима саобраћајних површина.
Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, акценти у простору, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу.
Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана планом генералне регулације. Такође, већ формиране целине/намене планом се задржавају.

Јавне блоковске површине
У наредном периоду се задржаваju на својој локацији са истом функцијом и унапређују се у складу са актуелним потребама као и са просторним могућностима локације.
Планом се постојећа функција блоковских површина потврђује. Даје се могућност трансформација и ремоделовања простора у циљу његовог прилагођавања будућим потребама за јавно коришћење што подразумева изградњу пешачких стаза, постављање урбаног мобилијара и дечијих игралишта и терена.
Планом се предвиђа озелењавање свих јавних површина и уређење у складу са пројектима који ће се израдити тим поводом.
Очуване зелене површине око вишепородичних објеката у отвореном блоку планом се задржавају. Простор око објеката није адекватно опремљен саобраћајним и паркинг површинама и План их дефинише.

Образовни комплекс
Централне функције као пратећи садржаји становања планирано је да се и даље развијају на постојећим локацијама у складу са просторним могућностима локације. Комплекс школе се задржава и дозвољава се његова доградња према параметрима плана
При решавању слободних простора школског комплекса треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде 25-35м²/ученику, без обзира на услове (мањак простора због изграђених околних објеката) не мање од 6м²/ученику. Зеленило специјалне намене у које спадају зелена површина школског и сл. се може реконструисати са максималним задржавањем постојеће вегетације уз могућност њеног опремања урбаним мобилијаром.

Спортски терен
У оквиру зоне спортских терена планира се изградња и уређење отвореног терена у складу са важећим техничким прописима намене простора.

Саобраћајне површине
Јавне саобраћајне површине
За део насеља у оквиру граница обухвата плана детаљне регулације урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу.
Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклистичке стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.
Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева.
Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за овај део насеља егзистирају:
- главна градска саобраћајница – Улица Жарка Зрењанина (траса ОП1 пута), Улица Радивоја Кораћа и 7. Јула
- саобраћајнице нижег реда – кроз комплекс Старе Утве и
- стамбене саобраћајнице.

Регулационе и грађевинске линије за надземне, подземне објекте и делове објекта који су у систему функционисања саобраћаја (подземни пешачки пролази, подземне гараже, надвожњаци и сл.) и комуналних постројења, дефинишу се у појасу регулације јавних површина.
Простор који се налази у граници обухвата Плана детаљне регулације у Панчеву, налази се на просечној коти од 76,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).
Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.

Улична мрежа/ранг саобраћајница

За задовољење саобраћајних потреба насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система овог дела насеља.
На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на главне и стамбене саобраћајнице.
Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:
- Улице Жарка Зрењанина, 7.Јула и Радивоја Кораћа представљају главне градска саобраћајница при чему је Улица Жарка Зрењанина (у наставку Спољностарчевачка) уједно и траса општинског пута број 1 (ОП1 Панчево-Старчево),
- планиране улице кроз комплекс Стара Утва и
- улице и приступи кроз «Утвину колонију» које су у функцији становања.
У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл.
У главним градским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај, аутобуске нише, паркинг простори у 7.Јула, док су у саобраћајницама кроз комплекс Стара Утва поред коловоза планирани тротоари. Саобраћајнице и приступи у Утвиној колонији планиране су само са коловозом (и тротоарима). Постојеће пешачке стазе кроз Утвину колонију су дефинисане у ширини од 1,5м (мин.1,2м) и биће основ за парцелацију (формирање парцела). У оквиру блоковских површина у Утвиној колонији планирани су издвојени паркинг простори који ће задовољити потребе на терену.

Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Линије аутобуског саобраћаја остају кроз Улице Жарка Зрењанина, 7.Јула и Радивоја Кораћа и по потреби ће се интензивирати.
Интензивнијим коришћењем аутобуског саобраћаја постигли би се позитивни ефекти у смислу смањивања негативни утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл у односу на коришћење сопствених аутомобила.
Уколико се укаже потреба, аутобуска стајалишта је могуће дислоцирати али и увести нова. Ова стајалишта треба изградити као просторне нише за аутобусе, ван коловоза, са платоима за путнике и исте повезати приступним стазама до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.
Уколико се укаже потреба за увођењем ЈГП-а кроз третирану зону – комплекс Старе Утве, исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за постојеће саобраћајне површине

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих и планираних саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем.
У главним градским саобраћајницама (Жарка Зрењанина-Спољностарчевачка и Радивоја Кораћа) у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се пешачке и бициклистичке или удвојене пешачко-бициклистичке стазе, аутобуске нише (Улица 7.Јула је реконструисана у потпуности).

Саобраћајнице кроз Стару Утву су планиране за реконструкцију при чему је у њима потребно изградити коловозе задовољавајућих ширина како би се несметано одвијао динамички саобраћај и за тешка теретна возила, тротоари. Регулационе ширине су усклађене са ситуацијом и потребама на терену и у истима су предвиђене све неопходне инсталације.
Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл. (разрадити пројектном документацијом).
Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банкине се препоручује ширина 1,0м а изузетно 0,5м и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима.
Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима са пратећим платоима и приступним стазама до истих.
Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклистичке стазе, платои и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, камену коцку и сл.).
Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.
У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.
У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.
Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја.
Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима).
За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене–оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе на улазу у објекат. Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектанти–извођачи су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Услови за планиране саобраћајне површине
За саобраћајну мрежу комплекса Стара Утва планирана је мрежа саобраћајница која ће омогућити приступ до свих објеката у комплексу. Регулационе ширине ових саобраћајница се разликују у зависности од потреба и просторних моогућности на терену. Планирани коловози ових саобраћајница су ширине 7,0м (може фазно мање, од 6,0м) с обзиром да је зона планирана углавном као пословна са већом фреквенцијом теретних возила. Од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке стазе ширине од 1,5м (изузетно мање), по могућности обострано.
Саобраћајнице и приступи у Утвиној колонији (уз Улицу 7.Јула) су мањих регулационих ширина и представљене су коловозима од 5,0м и приступним тротоарима. У оквиру блоковских површина планирани су паркинг простори који ће задовољити постојеће становање у овом делу насеља.
Пословно – стамбена зона која се налази између комплекса Старе Утве и стамбене зоне у Утвиној колонији има могућност прилаза од Улице 7. Јула. Пошто је овај прилаз (саобраћајница) мање регулационе ширине и са коловозом од 5,0м преко њега је могуће остварити приступ само за потребе становања, док је за потребе увођења пословања које изискује тежак теретни саобраћај у ову контакт зону, колски приступ потребно исходовати са северне стране тј. из комплекса Старе Утве.
Пошто ће бициклистички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бициклистичких стаза повезати у јединствени систем.
Уз трасе главних градских саобраћајница, могу се градити пратећи садржаји јавних путева под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.
За постојеће (и планиране) трасе-линије јавног аутобуског саобраћаја, сва стајалишта морају се извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику.
Јавне, саобраћајне и пешачке површине, као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима, правилницима,

стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.
Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.
Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0м (изузетно на 0,5м са заштитом).
Контејнери се не могу постављати у зонама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.
Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.
Рекламне табле, билборди и сл. својим изгледом, величином и бојом не смеју да подсећају на саобраћајне знакове. Светлеће рекламне табле и билборди не смеју се постављати у зони раскрница где ће својим светлећим садржајима реметити одвијање динамичког саобраћаја и угрожавати безбедност учесника у саобраћају (посебно возача).

Услови за прикључење саобраћајних површина
При реконструкцији јавних и изградњи новопланираних саобраћајних површина прикључење извести у ширинама за конкретну врсту објеката и од коловозног застора који је истоветни или приближан као и површина на коју се прикључује (када је у питању коловоз).
Јавне, саобраћајне и пешачке површине, као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести (прикључити) на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору.
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 лица.
На месту прикључења бициклистичких стаза, паркинга на јавну површину, извршити упуштање ивичњака и саобраћајну површину извести од истоветних материјала као и површина на коју се прикључује.

Услови за изградњу/реконструкцију саобраћајних површина и објеката
У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПДР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.
Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бициклистичке стазе.
Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако, средње или тешко саобраћајно оптерећење.
Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.
Код изградње нових објеката и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.
Пројектант-инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената
Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по предходно утврђеним трасама.
Трасе планираних саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.
Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.
Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о јавним путевима.
Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За

хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.
Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима.
Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклистичке стазе, платои и сл., за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).
Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.
У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.
За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне, по потреби светлосне саобраћајне сигнализације.
Пројектовање и реализације дате саобраћајне мреже и њених капацитета мора се вршити у складу са важећим законима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката.

Објекти комуналне инфраструктурне мреже

ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
На локацији обухваћеној планом потребно је предвидети:
Коридоре за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски.
На основу планираног раста потрошње изградњу потребног броја трафостаница 20/0,4кV/кV, 1х630кVА или 2х630кVА, са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница мора бити двострано.
У индустријском комлексу "СТАРА УТВА" је потребно предвидети више трансформаторских станица у скпаду са постојећим потребама, појавом више мањих потрошача.
За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70кVЛ, а удаљене између 40м и 150м од постојеће нн мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150м предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу.
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА
Планирана је изградња нове ТК мреже на предметном подручју и монтажу 1PAN приступних уређаја. Ови уређаји се на постојећу телекомуникациону мрежу повезују оптичким кабловима. Зато је уз главне саобраћајнице и прилазне путеве локацијама телекомуникационих чворишта предвиђено полагање оптичких каблова. Поред телекомуникационих објеката фиксне мреже, предметно подручје ће бити покривено и базним станицама мобилне телефоније.
У складу са горе наведеним, потребно је обезбедити локације за смештај телекомуникационе опреме у којој ће се монтирати активна и пасивна телекомуникациона опрема. За 1PAN-ове типа indoor обезбедити техничку просторију за монтажу телекомуникационе опреме, а ако су 1PAN-ови предвиђени за спољну монтажу, тј. типа outdoor, онда треба обезбедити простор у јавној површини.
Поред постављања нових телекомуникационих уређаја и проширења постојећих који су лоцирани у објектима у власништву или закупу Телекома, планира се и даље постављање мултисервисних приступних платформи, као и друге телекомуникационе опреме у уличним кабинетима у скпопу децентрализације телекомуникационе мреже.
Перспективним планом развоја Телекома Србија а.д. планира се изградња приступног чвора 1PAN на постојећој локацији централе и изградња и реконструкција приступне мреже (ПМ), са припадајућим уређајима 1PAN:

До сваког IPAN-а као и базне станице мобилне телефоније планирана је изградња оптичког кабла.

ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА
На основу увида у услове за прикључење достављених од власника инфраструктуре као и увида у "Студији топлификације и гасификације Панчева" предвиђа се даља гасификација, искоришћење постојећих и планираних капацитета у градској мрежи. Гасификација подразумева гасификацију подручја изградњом гасног примарног и секундарног гасног система као и комплетне гасне инфраструктуре укључујући нову МРС, КМРС, као и гасне котланице за веће потрошаче.
Саобраћајнице кроз које пролази сва битна термоенергетска инфраструктура су ободне јавне саобраћајнице и главне саобраћајница у комплексу „Стара утва“ које се планирају као јавне. У регулацијама ових саобраћајница планира се изградња дистрибутивних гасовода и градских гасовода за снабдевање комплекса, као нове МРС. За снабдевање подручја са потребним количинама природног гаса комплекс је већ посебно повезан са гасним системом града.

ЗОНА СТАНОВАЊА

Становање са компатибилним наменама у отвореном блоку
обухвата изграђене објекте који су формирани и наслеђени грађевински фонд који не оставља простора за изградњу нових објекта на слободним површинама. Планом се постојећа намена потврђује.
Насеље "Утвина колонија" у улици 7.јула је формирано насеље са вишепородичним објектима у блоку отвореног типа. Објекти вишеородичног становања спратности П+2 и П+1 задржали су своје габарите тј. нису дограђивани у односу на првобитну изградњу.
У подцелини вишепородичног становања План задржава отворени тип блока, штити постојеће зелене површине, дефинише параметре и регулацију. У блоковима вишепородичног становања нема услова за изградњу нових објеката вишепородичног становања већ надградњу постојећих.
Максимално дозвољена спратност у овој зони је **П+2+Пк.**
У овој зони дозвољена је осим намене становања и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично. Услов је да то буду садржаји који неће реметити основну стамбену функцију, у складу са условима заштите животне средине

Становање са компатибилним наменама у полуотвореном блоку
На делу становања у полуотвореном блоку присутан је велики број породичних стамбених јединица у низу, са неплански и несинхронизовано формираним и ограђеним двориштима и одступањма у односу на постојеће грађевинске парцеле односно присутна је нелегална изградња.
Задржава се полуотворени тип блока, са становањем у низу, прекинутом низу или слободностојећим објектима и др.
Осим намене становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, образовања и слично. Услов је да то буду садржаји који неће реметити основну стамбену функцију већ ће допринети побољшању квалитета становања.
Максимално дозвољена спратност у овој зони је **П+1+Пк**.

Становање са компатибилним наменама у компактном блоку у улици Жарка Зрењанина је становање карактеристично за компактан тип блока, где се грађевинска линија поклапа са регулацијом, што се планом и потврђује. Палном се дефинишу параметри којима се омогућава изградња у оквиру зоне. Атрактивност локације и добра инфраструктурна опремљеност указују на могућност развоја у смеру и пословне намене ове зоне у будућности.
У овој зони дозвољена је осим намене становања (породичног и вишепородичног) и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, културе, здравства, спорта, рекреације, културе, образовања и слично. Услов је да то буду садржаји који неће реметити основну стамбену функцију, у складу са условима заштите животне средине.
Изградња радних објеката у оквиру насељског ткива (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), на појединачним локацијама, може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и

остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне).
Максимално дозвољена спратност у овој зони је **П+2+Пк.**

Пословна зона са компатибилним наменама
Пословање са компатибилним наменама (контакт зона) обухвата делове грађевинских блокова између пословно индустријске зоне (индустријског комплекса Стара Утва) и становања. У овој контакт зони се планира изградња пословних комплекса са компатибилним наменама. За све нове објекте намена не може бити становање. Постојеће становање се задржава као компатибилна намена зоне. На делу дотрајалих помоћних, нестамбених објекта, углавном урушених или дотрајалих, које су на делу изградње приступне саобраћајнице се не задржавају.
Контакт зона се у Плану дефинише као прелазна зона између индустријске и стамбене зоне. Пословном наменом у контакној пословној зони са компатибилним наменама је остварена веза између зоне индустријског комплекса и стамбене зоне увођењем делатности које подразумевају пословање компатибилно становању.
У овој зони дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације и слично. Поред ових функција дозвољава се развој осталих пословних делатности примерених близини стамбене зоне, а у складу са условима заштите животне средине.
Изградња радних објеката у оквиру контакт зоне (пословни објекти, производни, услужни, складишни и економски), може се вршити уколико технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу не утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који нису у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне).
Максимално дозвољена спратност у овој зони је **П+2+Пк.**
Напомена: Дозвољава се ширење пословних комплекса идустријске зоне на простор контакт зоне уз поштовање параметара и карактеристика контакт зоне.
Ово су локације атрактивне за развој насеља које карактерише добра позиција у односу на централне садржаје, стамбене капацитете као и добра доступност и инфраструктурна опремљеност.
Планом се предвиђа даља разрада урбанистичким пројектом за све нове пословне комплексе, а у складу са Условима надлежних институција, Законом о планирању и изградњи, Законом о заштити животне средине (поглавље Плана Б.3.1. Зоне и локације за даљу разраду.)

ПРИВРЕДНА ЗОНА

У оквиру **пословно-индустријске зоне** Индустријског комплекса "Стара Утва" увођењем површина јавне намене у комплекс Стара Утва омогућава се приступ јавној површини постојећим пословним и производним комплексима. Тиме се потврђује постојеће стање и начин коришћења земљишта у смислу постојања мањих пословних комплекса који су се временом на предметном простору заменили јединствен комплекс. Боља инфраструктурна опремљеност даје могућност да делови комплекса који су напуштени поново заживе, а постојећи добију нови квалитет. Приметна је велика изграђеност зоне. Изградња нових објекта је могућа у оквирима параметара Плана.
У оквиру привредене зоне планира се изградња **паркинга** за потребе комплекса.
Становање у овој зони није дозвољено.
Зона се дефинише као простор где је могућа градња привредних/индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине. Не дозвољава се изградња погона који загађују животну средину.
Максимално дозвољена спратност у овој зони је П+3+Пк за пословно-административне делове комплекса.
Висина пословно производних објекта зависи од врсте и технологије постројења и утврђује се у складу са технолошким захтевима и околним простором.
Планиране “Brownfield” индустријске зоне су овим планом дефинисане као простори где ће бити могућа градња привредних/ пословних и индустријских објеката који својим утицајем задовољавају критеријуме заштите животне средине.
Не дозвољава се изградња оних погона који загађују животну средину (базична хемијска индустрија, топионице, скробаре и друга индустрија која ствара више ризика и конфликта

према нивоу еколошког оптерећења). У оквиру индустријске зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара.

Интерне саобраћајне површине

Саобраћајнице (њихове регулационе ширине) у оквиру привредне зоне (комплекса Стара Утва) имаће карактер јавног земљишта. Планиране су у ширинама које задовољавају потребе приступа до свих корисника у комплексу и од саобраћајних елемената имају коловоз ширине 7,0м. У појединим саобраћајницама предвиђен је и тротоар ради несметаног и безбеднијег кретања пешака (корисника простора и запослених).

Паркинг

Паркинг површина за потребе привредне зоне се задржава на месту постојећег (уз саобраћајницу Радивоја Кораћа) и биће само за потребе власника пословних и производних објеката у комплексу (остала намена). Паркинг је предвиђен како за потребе путничких возила тако и за потребе теретних возила.

Заштитно зеленило

Заштитно изолациони појасеви представљају просторну изолацију тј. живи појас између површина различитих намена, у овом случају површина са пословно индустријском наменом и становања. Основна сврха појаса је да спречи негативан утицај производње на околни простор и састоји се од биолошки активних биљака које ће заштитити стамбене површине од прашине, буке и др. Око овог комплекса је то бафер зона која се подиже око загађивача који на било који начин угрожава животну средину (производња, саобраћај..). Ови појасеви су најшири на ободу комплекса, а најужи, односно минимални/једноредни дуж саобраћајних површина. Планира се озелењавање слободних површина и засади високог растиња, који ублажавају негативна дејства (бука, вибрације, прашина ...) планираног производног процеса и саобраћаја који га прати.

Б1.1.3. Компатибилне намене

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом, на којем су приказане доминантне функције појединих зона.
У оквиру регулација улица, овим Планом не даје се могућност трансформације планираних садржаја.

Табела: Компатибилност намена

		Стамбено ткиво	Пословање	Јавни објекти и комплекси	Спортски објекти и комплекси	Зелене површине	Комуналне и инфраструктуре површине	Саобраћајне површине и терминали	Привредне зоне
ОВА НАМЕНА ЈЕ КОМПАТИБИЛНА ...	Стамбено ткиво	o	x	x	x	x	x[4]	x	
	Пословање	x	o	x	x	x	x[4]	x	
	Јавни објекти и комплекси	x	x	o	x	x	x[4]	x	
	Спортски објекти и комплекси		x[1]	x[1]	o	x	x[4]	x	
	Јавне блоковске површине			x[2]	x[3]	o	x[4]	x	
	Комуналне и инфраструктуре површине					x	o	x	
	Саобраћајне површине					x	x[4]	o	
	Привредне зоне	x[5]	x	x[6]	x[7]	x	x[4]	x	o

Објашњење напомена назначених у табели:

1. ***У оквиру спортских комплекса могу се наћи јавни/пословни/комерцијални садржаји, како је то дефинисано табелом за спортско-рекреативне и зелене површине.***
2. ***Изузетно је дозвољена изградња појединачних јавних објеката у зеленим површинама под условом да ти објекти не ремете основни карактер те повшине и њену еколошку равнотежу.***
3. ***У оквиру зелених површина може да се организује зона пасивне рекреације, зона активног одмора, дечија игралишта.***
4. ***Само за инфраструктурне објекте и линијску (градску) инфраструктуру.***
5. ***У оквиру привредних зона може се наћи пословно становање као повремено и привремено, које не подразумева одговарајућу социјалну инфраструктуру.***
6. ***У оквиру привредних зона као пратећи садржаји могу се наћи садржаји центара, објекти у функцији јавне намене и комерцијални садржаји, али без становања, осим пословног становања.***
7. ***Уз ограничења са становишта заштите животне средине***

Б1.1.4. Биланс површина

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

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	**Јавна намена**	**10 07 21**	**33.56%**
1	Саобраћајнице, пешачке зоне и паркинзи	7 23 92	24.12%
2	Образовни центар	0 80 08	2.67%
3	Спортски терен	0 24 89	0.83%
4	Јавне блоковске површине	1 72 24	5.74%
5	Комунална зона	0 06 01	0.20%
II	**Остала намена**	**19 93 88**	**66.44%**
	Укупна површина грађевинског земљишта	***30 01 09***	***100.00%***

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

Б1.2.1. Опис локација за јавне површине, садржаје и објекте

Земљиште обухваћено овим планом има статус грађевинског земљишта и налази се у јавној својини и другим облицима својине. Према начину коришћења дели се на грађевинско земљиште јавне намене и грађевинско земљиште остале намене. Грађевинско земљиште јавне намене не може се отуђити из јавне својине.

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

- од 1 до 45 саобраћајнице, пешачке површине и паркинзи
- О1 – образовни центар
- СР1 – спортски терен
- Од КЗ.1 до КЗ.8 – комуналне зоне
- Од Б1 до Б11 – јавне блоковске површине

Б1.2.2. Попис парцела за јавне површине, садржаје и објекте

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
1	Жарка Зрењанина	8080	1 94 13	Панчево
2	7.Јула	1808, 1790, 1851	1 65 70	Војловица
3	Утве Златокриле	7073	0 14 39	Панчево
4	Утве Златокриле	6743/20	0 05 65	Панчево
5	План. саобраћајница	6743/8	0 14 00	Панчево
6	План. саобраћајница	6743/8	0 02 46	Панчево
7	План. саобраћајница	6743/8	0 07 40	Панчево
8	План. саобраћајница	6743/8	0 16 51	Панчево
9	План. саобраћајница	6743/8, 6743/19	0 09 02	Панчево
10	План. саобраћајница	6743/8	0 14 73	Панчево
11	План. саобраћајница	6743/8, 6743/19, 6743/22	0 12 31	Панчево
12	План. саобраћајница	6743/4, 6743/10, 6743/11, 6743/19, 6743/21, 6743/22	0 34 24	Панчево
13	Утве Златокриле	6743/4, 6743/8, 6743/9, 6743/10, 6743/12, 6743/13, 6743/14, 6743/15, 6743/16, 6743/17, 6743/18, 6743/19,	0 70 21	Панчево
14	План. саобраћајница	7079	0 08 39	Панчево
15	План. саобраћајница	7076/9, 7077, 7079	0 14 57	Панчево
16	План. саобраћајница	7076/9, 7077	0 13 81	Панчево
17	План. саобраћајница	7076/9	0 04 98	Панчево
18	План. саобраћајница	7076/9	0 06 84	Панчево
19	Паркинг	7076/9	0 13 06	Панчево
20	Паркинг	6742/1, 7076/9	0 03 82	Панчево
21	План. саобраћајница	6742/2	0 06 15	Панчево
22	План. саобраћајница	6742/236	0 06 11	Панчево
23	План. саобраћајница	6742/211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 219, 236	0 39 23	Панчево
24	План. саобраћајница	6742/4,6742/12,6742/236, 6742/184	0 10 16	Панчево
25	Пешачка површина	6742/12, 6742/184	0 01 65	Панчево
26	Пешачка површина	6742/236	0 00 69	Панчево
27	Паркинг	6742/236	0 04 12	Панчево
28	Паркинг	6742/236	0 04 62	Панчево
29	Паркинг	6742/236	0 05 25	Панчево
30	Паркинг	6742/236	0 04 62	Панчево
31	Пешачка површина	6742/236	0 00 89	Панчево
32	Пешачка површина	6742/236	0 01 21	Панчево
33	Пешачка површина	6742/236	0 01 02	Панчево
34	Пешачка површина	6742/236	0 00 88	Панчево
35	Пешачка површина	6742/236	0 01 00	Панчево
36	Пешачка површина	6742/236	0 01 05	Панчево
37	Пешачка површина	6742/236	0 00 56	Панчево
38	Пешачка површина	6742/236	0 01 06	Панчево
39	Пешачка површина	6742/236	0 01 04	Панчево
40	Пешачка површина	6742/236	0 01 26	Панчево
41	Пешачка површина	6742/236	0 01 27	Панчево
42	Пешачка површина	6742/236	0 00 97	Панчево
43	Пешачка површина	6742/236	0 00 56	Панчево
44	Пешачка површина	6742/236	0 01 18	Панчево

Бр. грађ. парц.	Назив	Катастарска парцела	Површина	Кат. Општина
45	Пешачка површина	7076/9	0 01 15	Панчево
		Укупна површина	**7 23 92**	

Образовање

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
О1	Образовна установа	7076/2, 7076/9	0 80 08	Панчево
		Укупна површина	**0 80 08**	

Спорт и рекреација

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
СР1	Спортски терени	7077	0 24 89	Панчево
		Укупна површина	***0 24 89***	

Комуналне зоне и објекти

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
КЗ.1	Планирана ТС	6743/8	0 01 77	Панчево
КЗ.2	Постојећа ТС	7076/9	0 01 71	Панчево
КЗ.3	Постојећа ТС	7076/9	0 00 45	Панчево
КЗ.4	Постојећа ТС	6742/236	0 00 51	Панчево
КЗ.5	Планирана ТС	7076/9	0 00 36	Панчево
КЗ.6	Планирана ТС	6742/1	0 00 36	Панчево
КЗ.7	Планирана ТС	6742/236	0 00 36	Панчево
КЗ.8	Планирана базна станица	6742/184	0 00 49	Панчево
		Укупна површина	***0 06 01***	

Јавне блоковске површине

Бр. грађ. парц.	Назив	Кат. парц.	Површина	Кат. Општина
Б1	Јавне блоковске површине	7076/9	0 12 15	Панчево
Б2	Јавне блоковске површине	7076/9	1 00 59	Панчево
Б3	Јавне блоковске површине	7076/9	0 06 51	Панчево
Б4	Јавне блоковске површине	6742/1	0 04 23	Панчево
Б5	Јавне блоковске површине	6742/236	0 10 22	Панчево
Б6	Јавне блоковске површине	6742/236	0 07 29	Панчево
Б7	Јавне блоковске површине	6742/236	0 07 81	Панчево
Б8	Јавне блоковске површине	6742/236	0 07 47	Панчево
Б9	Јавне блоковске површине	6742/236	0 00 55	Панчево
Б10	Јавне блоковске површине	6742/236	0 09 21	Панчево
Б11	Јавне блоковске површине	6742/4, 6742/184	0 06 28	Панчево
		Укупна површина	***1 72 31***	

Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Б1.2.3.1. Правила за јавне намене

Ову групу чине сви објекти јавне намене у свим зонама:

1. Образовање
2. Спортски терен
3. Јавне блоковске површине
4. Саобраћајне површине
5. Комуналне зоне и објекти

Јавне површине представљају отворене градске просторе доступне свим грађанима и намењене општем коришћењу. Саставни део отворених градских простора су и физичке структуре које га формирају по ободу и, заједно са њим, чине јединствену амбијенталну целину.
Планиране намене у одређеним областима јавних служби треба градити и уређивати према посебним програмима које прописују и дефинишу одговарајући правилници и закони за ту врсту делатности или установе и институције надлежне за предметну област.
Овим планом дефинисана су општа правила грађења и уређења и то у табели Заједничка/општа правила за све намене, као и у табели Правила за јавне намене и важе за намене образовни центар. За остале наведене намене важе правила наведена за сваку од њих појединачно и у оквиру осталих табела.
Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа друштвеног стандарда.
Приликом пројектовања треба поштовати све законе, прописе и нормативе који се односе на конкретну намену објекта, начина његовог коришћења и степена доступности грађанима.

Б1.2.3.1. Посебна правила за одрђене делатности јавне намене

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

врста и намена објеката у зони	
Образовање и култура	
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	
Коришћење јавних простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). Површине јавне намене намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене, осим у складу са табелом компатибилности. Није дозвољена изградња сталних објеката остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објеката остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објеката, морају се уклонити. Дозвољена је пренамена објеката и простора једне јавне намене у другу јавну намену.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима за Из, спратност, паркирање. На парцелама које су планиране за изградњу објеката јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе споменици културе и легати или други објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле износи 250м^2. Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији износи 9м. За постојеће парцеле јавне намене, чија је површина и ширина мања од

	планом дефинисане, дозвољавају се сви радови до искоришћења максималних урбанистичких параметара у складу са врстом објеката јавне намене, потребама и могућностима на локацији. За објекте јавне намене, цела парцела представља зону градње уз поштовање свих урбанистичких правила дефинисаних овим планом.
правила пре/парцелације за заједничке блоковске површ.	Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима Плана.

регулација и нивелација са елементинтима за обележавање

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

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

Растојање грађевинске од регулационе линије мин.0.0м у границама комплекса.

Растојање грађевинске од регулационе линије је мин.0.0м или више, тј објекат се може поставити на регулациону линију тако да се грађевинска и регулациона линија поклапају па је растојање грађевинке од регулационе линије 0.00м или објекат може бити бити увучен унутар парцеле када је растојање грађевинке од регулационе линије веће од 0.00м.

За објекте јавне намене, цела парцела представља зону градње уз поштовање удаљења наведених у табели Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене

<u>упуштање делова објекта у површину јавне намене</u>

Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи у површину јавне намене рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то :

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

Грађевински елементи испод коте тротоара (подрумске етаже) могу прећи у површину јавне намене рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада:

- стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м
- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на фасадама ка јавним површинама односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/подкровља и могу прећи у површину јавне намене рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада, и то:

- конзолни испусти у површине јавне намене и у уличне фронтове шире од 10м могу бити максимално до 1,20м и то на висини минимално 3,00м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде.
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

параметри за ниво грађевинске парцеле

највећи дозвољен индекс заузетости Из	максимални индекс заузетости за објекте јавне намене Из=100% за објекте у отвореним грађевинским блоковима када је објекат=парцела Из=80% за све остале комплексе јавне намене Напомена:

	У складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
вертикална регулација	
највећа дозвољена висина објеката	спратност за објекте јавне намене макс. П+1+Пк/Пс (Пк-поткровље/Пс-повучен спрат) Максимална висина венца објекта условљена је и условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објеката као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико је потребно поставити ограду, важе правила дефинисана у-поглављу: Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене, или се примењују прописи и правила која важе за предметну делатност.

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

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

Б1.2.1.1. Јавне саобраћајне површине

Комплекс Старе Утве директно је повезан на саобраћајнице Жарка Зрењанина и Радивоја Кораћа које су уједно и главне градске саобраћајнице. «Утвина колонија» има приступ са саобраћајнице 7.Јула које је реконструисана и има све изграђене саобраћајне елементе (коловоз од 7,0м, пешачке и бициклистичке стазе, паркинг места дуж целе деонице као и аутобуске нише). Јавне саобраћајне површине чине и саобраћајнице кроз комплекс Старе Утве и омогућавају приступ до свих корисника овог простора. У оквиру «Утвине колоније» предвиђене су и саобраћајнице мањих регулационих ширина као и приступи и паркинзи за потребе овог стамбеног дела.

Б1.2.1.2. Јавне зелене површине

Једна врста јавног зеленила су површине у оквиру уличних профила

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративнох својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прасину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

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

Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на мин. 2,0м од ивице коловоза, уколико је то могуће, а шибље на 1,5м од ивице саобраћајне траке. Растојање стабла од објеката би требало да је од 4,5- 7м што зависи од избора врсте садног материјала. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0м.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање садржаја у оквиру објеката у току кретања.

Друга врста јавног зеленила су површине у оквиру стамбених блокова у улици 7.јула.

Слободна површина у окружењу овакве врсте објекта треба да садржи мобилијар примерен за више узраста деце. Врсте садница које би се користиле треба да буду без трнова или отровних делова хабитуса. Са естетског становишта коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским ефектима (цвет, атрактивну боју листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.).

По ободу комплекса треба оформити зелени појас као визуелну и звучну изолацију од стамбеног простора. Део слободне површине треба засенити, а део треба да остане слободан и осунчан. За узраст 3-4 године треба планирати пешчаник са малом оградом која граничи тај простор, љуљашке, тобогане итд.

У оквиру блокова са објектима за вишепородично становање потребно је само извршити замену оштећених јединки и њихово деловање употпуни додавањем извесног броја жбунастих врста.

Такође, мора да се изврши реконструкција дечјих игралишта уз постављање нових елемената опреме и мобилијара, примерених узрасту деце којима су намењена.
Трећа врста јавног зеленила су површине у оквиру школског комплекса. Овде је делимично формирана зелена површина мешовитог састава и истог таквог здравственог стања. По ободу комплекса није подигнут заштитни зелени појас од гушћег насада вегетације, тако да су звучни утицаји околног простора евидентни. Због тога, објекат и спортске терене треба зеленим насадом изоловати од околног простора. Слободна површина у окружењу овакве врсте објекта треба да садржи мобилијар примерен узрасту деце. Такође треба да сасдржи и клупе за ученике виших разреда. Врсте садница које би се користиле треба да буду без трнова или отровних делова хабитуса. Са естетског становишта коришћене врсте треба да имају током читаве године поједине делове хабитуса са изразитим естетским ефектима (цвет, атрактивну боју листа, или декоративан плод у зимском периоду и сл.).
По ободу комплекса треба оформити зелени појас као визуелну и звучну изолацију од околног простора. Део комплекса треба засенити, а део треба да остане слободан и осунчан. Норматив за овакав садржај је минимално 10/10м.

Б1.2.1.3. Хидротехничка инфраструктура

Унутар комплекса ће се формирати (реконструисати) дистрибутивни развод адекватног пречника у односу на планирану намену.

Услови за изградњу/реконструкцију водоводних мрежа, објеката и постројења
У наредном периоду у складу са развојем обухваћене зоне, примарна и дистрибутивна мрежа ће се продужити до крајњих корисника то јест планираних нових садржаја у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже. Реконструисати постојеће делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПЕ-10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода ако је могуће водити ван коловоза. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6м, а оптимална 1,0 метар, осим ако ималац јавног овлашћења својим условима не дефинише другачије. У случају мањих међусобних растојања инсталација или проласка испод саобраћајнице, неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 0,8 и 1,20 метара. При укрштању са канализацијом, водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5м. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Слепе краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже. Хидранте распоређивати у складу са Законом о противпожарној заштити.
Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Димензије шахтова морају бити добро одређене како би се вршило неометано манипулисање код одржавања. Шахтове лоцирати на самој траси водовода. У случају да је неопходно изградити надземни или подземни објекат за смештај већег постројења (хлоринаторско-пумпне станице, резервоарског простора и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.
Услови за прикључење водоводне мреже
Прикључење водоводне мреже на градски систем водоснабдевања извести према посебним условима надлежног јавно комуналног предузећа то јест дистрибутера воде ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

ФЕКАЛНА КАНАЛИЗАЦИЈА
Канализација је планирана као сепаратна у складу са градским канализационим системима.
Услови за изградњу/реконструкцију канализационих мрежа, објеката и постројења
Реконструкција канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију мреже су идентични са правилима градње за изградњу нове канализације. Деонице које се реконструишу, измештају или санирају би требало одвојити

постојећим или новим шахтовима (узводни и низводни крај) у односу на део трасе који се не реконструише.

Атмосферску канализацију у овом насељу градити као цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и постојећи систем унутар комплекса која ће се задржати у крајњој фази. Атмосферску канализацију спојити са примарним каналима према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 л/сек/хектару. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

- Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.
- Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250мм, а за атмосферску Ø300мм.
- Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.
- Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 метара (160 Ø) али не веће од 80 метара.
- Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250мм и 2,2‰ за Ø300мм.

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације.

Услови за прикључење канализационе мреже

Прикључење мреже атмосферске и фекалне канализације извести према условима надлежног јавно комуналног предузећа.

У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и ретензија лоцираних на самој парцели или испуштањем у водоток Надел уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима.

У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник.

Б1.2.1.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура
Електроенергетска инфраструктура

Планирано је:

-Изградња трансформаторске станица „Панчево 5 110/20 kV“ и (није у обухвату овог Плана) са одговарајућим 20 kV расплетом везаним за њих;

-Коридори за напојне 110 kV водове, за будуће ТС 110/20 kV/ kV. Напајање се може извести надземно(двоструким далеководом 110 kV), или подземно(двоструким кабловским водом 110 kV).

За напојни 110 kV вод за будућу ТС “ Панчево 5“ 110/20 kV/ kV-напајање се може извести надземно(двоструким далеководом 110 kV), или подземно(двоструким кабловским водом 110 kV). Напајање ТС ће бити у складу са условима које издаје надлежно предузеће.

Према нацрту Регионалног просторног плана Аутономне Покрајине Војводине из 2011.године, напајање- прикључак ТС“ Панчево 5“ планиран је надземним водом од вода „ Панчево 2“ – „Панчево 3“ (двоструки),упоредо са изградњом нове ТС 110/20 kV „ Панчево 5“ (траса није позната, па није на графичком прилогу) .

Анализом ситуације на терену , за напајање ове планиране ТС 110/20 kV „ Панчево 5“ , дата је и могућност подземног напајања, трасом која је дата на графичком прилогу(од ТС 110/20 kV „ Панчево 4“) и делом пролази подручјем овог плана .

Неопходна је израда Плана детаљне регулације за изградњу 110 kV вода, којим ће бити одређена траса , услови и правила грађења за 110 kV вод за напајање планиране ТС 110/20 kV „ Панчево 5“.

Нова средњенапонска мрежа је рађена као кабловска..

Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа изводиће се кабловски. У зонама раскрсница предвиђено је спајања коридора у свим правцима :

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно- кабловски.

Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице ,траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала на мањим од 50 cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже

-Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.

-Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова . Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, -пруга, колских пролаза и др.

-при паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 кV;

- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90□;

- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;

- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50 m;

- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;

- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

-Приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС)- Избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1КV, 10КV, 20КV, 35КV.

- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 КV и 0,4 КV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката(за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично). Напајање трансформаторских станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.
Трансформаторске станице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m^2, правоугаоног облика минималних димензија 4 mx5,5m , са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;
Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV

-У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока, и на јавној површини. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.
-У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта,у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
-У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4 kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4 kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4 kV . Приземна ТС 20/0,4 kV може бити зидани или монтажни објекат.
-У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4 kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4 kV . Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
-Сарадња са Заводом за заштиту споменика културе града Панчева је обавезна када се ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат који је под третманом заштите.
-У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4 kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4 kV се не ограђује и нема заштитну зону.
-Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
-До сваке ТС 20/0,4 kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5 м.
-Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
-Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .
-У колико не постоји сагласност власника(корисника) објекта у који се или уз који се поставља ТС 20/0,4 kV, минимална удаљеност TS од других објеката је 3,0м.
-Уколико се ТС 20/0,4 kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
-До ТС 20/0,4 kV , односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV . За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.

-Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
-Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево :

Услови за јавно осветлење

Јавно осветљење на овом простору је малог интензитета (осветљај је веома мали) сем у новим реконструисаним улицама . Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.
Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег , ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.
У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
Напајање јавног осветљења кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.

Телекомуникациона инфраструктура

Изградњом одговарајуће ТТ мреже обезбедиће се приступ свим будућим објектима приводном ТК канализацијом до постојеће ТК канализације која б се градила дуж главних прилазних саобраћајница (капацитети ТК канализације и ТК мреже прилагодиће се будућим потребама повезивања на мрежу планираних објеката у овој зони)
Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, подземноКаблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице(за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације).
Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове.
У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови;
Од самостојећег ормарића(који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта;
Каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица;
У деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима;
Капацитет основног кабла зависи од броја прикључака;
На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви Ø 40mm, због оптичких каблова;
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима :
-ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница;
-дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8 m;
-при паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10 кV најмање растојање мора бити 0,5 m и 1,0 m за каблове напона преко 10 кV.
-При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
-при укрштању телекомуникациног кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
-при приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

Услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:
Пре почетка извођења било каквих радова у близини ТТ објекта, неопходно је проверити положај истих ручним ископом у присуству одговорног радника Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.

- земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима.

-за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања :

врста подземног или надземног објекта	хоризонтална удаљеност(м)	вертикална удаљеност(м)
гасоводи средњег и ниског притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10kV	1	0,5
нафтоводне цеви	0, 3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

-капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја корисника.
Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења
Према потреби, даје се могућност изградње (постављања) телекомуникационе опреме, која би са матичном централом била повезана оптичким кабловима , према условима надлежног предузећа за телекомуникације.
-објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
-слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
-слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
-у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
-објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
-комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
-напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
-до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
-слободне површине комплекса озеленити.

Реконструкција/изградња објеката телекомуникационе инфраструктуре изводиће се према одговарајућим Законима и правилима струке као и према правилницима :
-Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања („Сл.гласник РС“, бр.104/2009);
-Правилник о границама излагања нејонизујућим зрачењима(„Сл.гласник РС“, бр.104/2009);
Зоне повећане осетљивости према наведеним Правилницима су : подручја стамбених зона у којима се особе могу задржавати и 24 сата дневно; школе, домови, предшколске установе, породилишта, болнице, туристички објекти, те дечја игралишта; површине неизграђених парцела намењених, према урбанистичком плану, за наведене намене, у складу са препорукама Светске здравствене организације.
Такође, Правилником о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периду њиховог испитивања („Сл.гласник РС“, бр.104/2009) дефинише се и(члан 6.) поступак припреме за изградњу, постављење и употребу нових извора нејонизујућих зрачења, односно реконструкција постојећих извора нејонизујућих зрачења:

1) прибављање услова и мера заштите животне средине које издаје надлежни орган у складу са прописима којима се уређује заштита животне средине;

2) процену утицаја на животну средину у поступку који спроводи надлежни орган пре издавања одобрења за њихову изградњу, односно постављање и употребу у складу са прописима којима се уређује процена утицаја на животну средину.

У поступку издавања услова и мера заштите животне средине, односно одлучивања о потреби процене утицаја на животну средину из става 1. овог члана корисник извора нејонизујућег зрачења од посебног интереса (у даљем тексту: корисник) подноси надлежном органу стручну оцену оптерећења животне средине као доказ да тај извор неће својим радом довести до прекорачења прописаних граничних вредности.

Стручну оцену из става 2. овог члана даје организација овлашћена за систематско испитивање нивоа нејонизујућег зрачења у животној средини, при чему узима у обзир постојеће оптерећење које се утврђује мерењем и оптерећење које нови или реконструисани извор уноси у животну средину.

КДС инфраструктура

КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно;

КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији;

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

-објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;

-слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;

-слободностојећи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;

-у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;

-објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;

-комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;

-напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;

-до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;

-слободне површине комплекса озеленити.

Б1.2.1.5. Термоенергетска инфраструктура

Правце и циљеве развоја термоенергетике треба базирати на чињеници да је окружење у коме живи становништво Панчева, деградирано великим загађењем животне средине из постојећих термоенергетских и технолошких постројења.

Концепцијом развоја термоенергетике се базира на гасификацији ширег подручја, укључујући ту и предметну зону, и коришћење гаса као "чистог" енергента у ложиштима уз могућност коришћење и алтернативне, обновљиве енергије као и локалног начина загревања оним енегрентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара кориснику, а еколошки не угрожава или најмање угрожава животну средину.

Проширење или ревитализација капацитета постојећих енергана - котларница или изградња нових у индустријском комплексу „Стара Утва“, вршиће се у зависности од захтева нове или ревитализоване технологије у производним погоним, с обзиром да је енергетика пратећи део производно-процесних постројења и заједно са истим чини јединствену технолошку целину. Интервенцијама треба повећати погонску спремност и поузданост снабдевања.

Као основно гориво првенствано користитт гасовито гориво - природни, земни гас, као алтернативно гориво може се користити нискосумпорни ложиви гас. При изградњи енегретских објеката и постројења потребно је стрикно поштовати еколоше услова заштите животне средине

Алтернативни, обновљиви извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском билансу и овог подручју.
Сву технолошку, енергетску и осталу инсталацију, опрему и објекте међусобно лоцирати тако да задовољава услове о минималним сигурносним одстојањима предвиђеним одговарајућим техничким прописима
Цевоводе термомашинских инсталација и међупогонске цевоводе (гасоводи, продуктоводе, топловоде, вреловоде, пароводи и др.) на комплетном простору обухвата плана, водити углавном подземно, у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Унутар привредних и радних зона ови цевоводи се могу водити и надземно на цевним носачима, мостовима и фасадама, према најоптималнијим трасама и сигурносним захтевима. Надземни цевоводи и цевни мостови на којима се воде цевоводи, морају бити на прописаним сигурносним растојањима од осталих надземних и подземним инсталацијама и објектима, водећи рачуна о приступу истима, ради несметане интервенције и одржавања. Прелазе цевовода и цевних мостова изнад саобраћајница, жељезнице и сл. водити на минималној чистој висини, која обезбеђује безбедно одвијање саобраћаја.

Површине јавне намене у којима се појављује или се планира изградња термоенергетске инфраструктуре на овом подручју су ободне саобраћајнице и новоформиране саобраћајнице како у коплексу „Стара Утва“ тако и у зонама становања.
Постојећи локација МРС поред ограде „Стакларе“ са приступном саобраћајницом је извојен као површина јавне намене са дирекним приступо, у којем су смештени постојећи (могућа реконструкција и проширење) и планирана нова мерно-регулационе станице „Стара Утва“ са постојећим прикључним градским гасоводом преко „Стакларе“ средњег притиска као и постојећи и нови дистрибутивни гасовод за комплек „Стара Утва“. Друга постојећа МРС остаје у комплексу власника са посебним прикључком такође на градски гасовод. Предметно подручје које је у обухвату плана ће се и надаље снабдевати гасом из градског разводног гасовода.
Постојеће МРС-е и мрежа гасовода се задржавају и на истим су дозвољене реконструкције, доградње, санације као и остали радови на одржавању.
У обухвату плана, планира се изградња градске и дистрибутивне гасна мрежа који ће се водити подзмено углавном у јавној површини у регулацијама улица. Капацитете ових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметна гасна инсталација пролази.
Око ових инфраструктурних мрежа постоје заштитни и други сигурносни појасеви, зоне који су дефинисани одређеним важећим правилницима у зависности од врсте инфраструктуре, а ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја. У заштитним појасевима се не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон истих. Услове и врсту објеката који се могу градити у овим зони одређује надлежни дистрибутер на основу важећих законских, подзаконских аката и интерних техничких правила.
При изградњи гасоводних система и мерно регулационих станица, мора се придржавати услова који су прописани важећим законским и подзаконским прописима који регулишу ову област као и посебним Условима власника односно дистрибутера гаса и то за гасоводе средњег притиска : „Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 бар" („Сл. гласник РС", бр. 86/2015) и Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на сиситему ЈП „Србијагас" из Октобра 2009. године.

<u>Правила грађења за гасоводе до 16 бара (гасоводи средњег притиска, градски гасоводи и дистрибутивни гасоводи)</u>

Правила грађења гасовода до 16 бара су прецизно дефинисана законским прописима, односно за гасоводе до 16 бара, сада важећим *Правилником о условима за несметану и безбедану дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar („Сл. гласник РС“, бр 86/2015).*
Овим правилником између осталог се ближе прописују услови за: избор трасе гасовода, локацију и начин изградње објеката који су саставни делови гасовода (МРС, РС,..), регулацију притиска и мере сигурности од прекорачења дозвољеног радног притиска, заштитни појас, радни појас, зоне опасности и заштита од корозије гасовода, услови и начин испитивања гасовода у току изградње, а пре њиховог пуштања у рад, услови и начин заштите од корозије и

пропуштања гасовода, услови и начин поступања са гасоводима који се више неће користити, услове и начин заштите гасовода, и други услови.

Ови гасоводи се по правилу граде на земљишту у јавној својини у регулационом појасу саобраћајница, у инфраструктурним коридорима. У коридору/траси издвајају се 2 основне зоне - појаса са различитим условима:

1. Прва зона – радни појас је најмањи простор дуж трасе гасовода потребан за његову несметану и безбедну изградњу

2. Друга зона - заштитни појас гасовода је простор са једне и друге стране цевовода, рачунајући од осе цевовода, у коме други објекти утичу на њихову сигурност у ком се примењују посебне мере заштите. У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 м без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 м.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

1) за ПЕ и челичне гасоводе Пр макс ≤ 4бар - по 1 м од осе гасовода на обе стране;

2) за челичне гасоводе 4 бар < Пр макс ≤ 10 бар - по 2 м од осе гасовода на обе стране;

3) за ПЕ гасоводе 4 бар < Пр макс ≤ 10 бар - по 3 м од осе гасовода на обе стране;

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

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

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

	4 bar < MOP < 10 bar (m)	10 bar < MOP < 16 bar (m)
Гасовод од челичних цеви	2	3
Гасовод од полиетиленских цеви	3	-

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10 bar < MOP < 16 bar и челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода 4 bar < MOP < 10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Мин.дозв. растојање (m)	
	Укрштање	Парал.вођ.
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 ш3	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 m3 а највише 100 m3	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 m3	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 m3 а највише 60 m3	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 m3	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

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

Минимална дубина укопавања челичних и ПЕ (полиетиленских) гасовода, мерене од горње ивице цеви, код укрштања са другим објектима је :

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

Мерно-регулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима.

Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од стамбених објеката и објеката у којима стално или повремено борави већи број људи су:

	МОР на улазу	
Капацитет m3/h	4 bar < МОР < =10 bar	10 barr < МОР <= 16 bar
до 160	3 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)
од 161 од 1500	5 m или уз објекат (на зид или према зиду без отвора)	8 m
од 1501 до 6000	8 m	10 m
од 6001 до 25000	10 m	12 m
преко 25000	12 m	15 m
Подземне станице	2 m	3 m

Растојање се мери од темеља објекта до темеља МРС, МС, односно РС.

Минимална хоризонтална растојања МРС, МС и РС од осталих објеката су:

	МОР на улазу	
Објекат	4 bar < МОР <= 10 bar	10 bar < МОР <0 16 bar
Железничка или трамвајска пруга	15 m	15 m
Коловоз градских саобраћајница	5 m	8 m
Локални пут	5 m	8 m
Државни пут, осим аутопута	8 m	8 m
Аутопут	15 m	15 m
Интерне саобраћајнице	3 m	3 m
Јавна шеталишта	5 m	8 m
Извор опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	12 m	15 m
Извор опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова	12 m	15 m
Трансформаторска станица	12 m	15 m
Надземни електро водови	0 bar < МОР <=16 bar:	
	1 kV <= U	Висина стуба + 3 m*
	1 kV < U < = 110 kV	Висина стуба + 3 m* *
	110kV < U < = 220 kV	Висина стуба + 3,75 m**
	400 kV < U	Висина стуба + 5 m**
* али не мање од 10 m. ** али не мање од 15 m. Ово растојање се може смањити на 8 m за водове код којих је изолација вода механички и електрично појачана		

Минимално хоризонтално растојање МРС, МС и РС од железничких и трамвајских пруга мери се од ближе шине, а растојање од јавних путева мери се од ивице коловоза.

За зидане или монтажне објекте МРС, МС и РС минимално хоризонтално растојање се мери од зида објекта.

За објекте МРС, МС и РС постављене на отвореном простору, са или без надстрешнице, растојање се мери од најближег потенцијалног места истицања гаса.

Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом ограде. Ова удаљеност између ограде и спољних зидова МРС представља заштитну зону и мора бити минимално 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m и мора да обухвати зоне опасности.

Потребно је испоштовати и услове који су дати „Интерним техничким правилима за пројектовање и изградњу гасовода и гасоводних објеката на сиситему ЈП „Србијагас" из Октобра 2009. године. Забрањена је изградња објеката који нису у функцији обављања енергетских делатности, као и извођење других радова испод, изнад или поред енергетских објеката, супротно закону, као и техничким и другим прописима.

Обезбедити прилаз за рад грађевинске механизације које ће радити на извођењу радова и на интервенцијама у току експлоатације. Забрањен је прелаз тешких машина преко траса и не

смеју се изводити радови као и друге активности у заштитним појасевима, пре него што се не добију услови и писмено одобрење, сагласност власника тих инсталација.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина

Евидентирана и заштићена културна добра

Завод за Заштиту споменика културе у Панчеву издао је **Услове заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара, добара која уживају претходну заштиту и амбијенталне целине за израду Плана генералне регулације за подручје Лука Дунав green Field 2 Стара Утва и Стаклара (Целина 7) у Панчеву (Број: 528/2, Дана: 04.08.2010.године) који се односе и на подручје Старе Утве (Број: 32/2, Дана: 28.01.2016.године и Број: 479/2 од 09.07.2010.год.) и који су саставни део овог Плана**.

У наставку текста дат је ивод из наведеног Елабората.

Вредности појединих истакнутих архитектонских објеката:
Поједини истакнути архитектонски објекти који су евидентирани од стране Завода за Заштиту споменика културе у Панчеву СТУДИЈОМ И ПЛАНОМ ЗАШТИТЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD“2, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА (ЦЕЛИНА 7) У ПАНЧЕВУ описани су и вредновани у поглављима „Евидентирана културна добра“, „Јавне функције“, „Народно градитељство“, „Индустријска архитектура“ и „Историја уметности“ поменуте студије.

УСЛОВИ ЧУВАЊА, ОДРЖАВАЊА И КОРИШЋЕЊА КУЛТУРНИХ ДОБАРА И ДОБАРА КОЈА УЖИВАЈУ ПРЕДХОДНУ ЗАШТИТУ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD“2, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА (ЦЕЛИНА 7) У ПАНЧЕВУ

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту израда Плана генералне регулације за подручје Лука Дунав „GREEN FIELD“2, Стара Утва и Стаклара (целина 7) у Панчеву, може се планирати на основу следећих конзерваторских услова:

Архитектонско - урбанистички услови

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката наведених у елаборату, као и оплемењавање простора новим функцијама којима би се задовољиле савремене потребе.
- Очување објеката и комплекса евидентираних у елаборату са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара који се уклапа у општи амбијент.
- За све грађевинске радове у оквиру објеката и комплекса евидентираних у елаборату неопходно је прибављање посебних конзерваторски услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

Археолошки услови и мере заштите

Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања и случајних налаза предметни простор се налази у оквиру зона на излазу из града и села Војловица, према Дунаву и јужној индустријској зони, са вишеслојним локалитетима од праисторијских периода до римског и словенског времена:

1. "Црна мачка" Ж. Зрењанина - аварска некропола. У оквиру реконструкције коловоза у Спољностарчевачкој улици у Панчеву, код места зв. Црна мачка, нађена су 4 скелетна гроба из VI-VII века, која се на основу прилога приписују Аварима првог таласа. Локалитет је удаљен око 500 м од старе обале Дунава. Откривени гробови су део веће некрополе.
2. Најева или Доњоварошка циглана - насеље од неолита до средњег века. Констатовани следећи налази: праисторијско насеље, римско-провинцијска некропола из II - IV в.н.е. и насеље из истог доба са земуницама, као и старо словенско насеље и некропола.
3. Стаклара - Уређењем круга фабрике стакла у Панчеву 1948. године (у доњем граду) вртлар Битевић је пронашао једну средњовековну посуду и предао Музеју.

стога се на предметном простору могу очекивати покретни археолошки налази наведених периода.

Мере заштите за непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте

За појединачна непокретна културна добра - споменике културе и евидентиране градитељске објекте издаваће се мере заштите по захтеву у време планираних радова.

Смернице за заштиту за цео простор плана

Са становишта заштите, очување урбано историјске целине дефинисане валоризацијом у оквиру овог простора, подразумева очување наслеђених урбаних вредности, споменичких вредности и амбијентално архитектонских вредности просторних целина и појединачних објеката.

Усклађено уређење целине простора и очување типологије градње треба применити на цело грађевинско подручје Панчева .

Урбанистичке вредности природне околине Панчева треба очувати и презентовати као посебну вредност. Однос између урбано историјске целине и природне околине Панчева треба интегрисати у политику економског и друштвеног развоја као и урбаног и регионалног планирања на свим нивоима.

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту израда Плана детаљне регулације за подручје Стара Утва у Панчеву, може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- Обавезно предвидети обављање заштитних археолошких истраживања пре почетка градње нових објеката(локалитет 1 жуто обележена зона на карти) ;
- На целом простору зоне становања и пословне зоне, зоне образовног центра потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде, градње подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и сл), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза;
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

Евидентирана и заштићена природна добра

На простору обухваћеном ПДР и око њега нема заштићених подручја. Пронађена геолошка и палентолошка документа (фосили, минерали, фосили и др.) која би могла представљати заштићену вредност налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

Б1.3.2. Услови и мере заштите животне средине и здравља људи

Пошто се у планираном комплексу обавља већи број разнородних делатности неопходно је створити предуслове за ефикасну заштиту животне и радне средине. У том смислу је потребно изградити одвојени систем за одвођење атмосферских (кишна канализација) и употребљених вода (фекална канализација). Кишну канализацију повезати са главним градским колектором атмосферских вода, а фекалну са интерним или колективним постројењем за претходну обраду отпадних вода пре њиховог усмеравања на будуће градско постројење за третман отпадних вода. Зауљене атмосферске воде са саобраћајница, паркинга и манипулативних површина могу бити упуштене у кишну канализацију само у складу са условима ЈКП Водовод и канализација, односно након претходне обраде на одговарајућем постројењу са сепаратором уља и масти. Талог из сепаратора треба да буде третиран као отпад, сходно Закону о управљању отпадом и Правилнику о начину поступања са отпацима који имају својства опасних материја. Обавеза је предузећа да, до постављања новог канализационог система, у целости санирају пропусне септичке јаме и последице неконтролисаног излива отпадних вода.
Смањење загађивања ваздуха из комплекса се једним делом може постићи прикључењем свих објеката и постројења на гасовод, тј. преласком свих предузећа на земни гас као главни енергент.
Власници предузећа су дужни да улажу само у технологије које одговарају прописаним стандардима заштите животне средине, што се на оптималан начин може постићи употребом најбољих доступних техника (BAT – best available technique). Рад постојећих постројења и одвијање технолошких процеса у предузећима комплекса Стара Утва може бити унапређен, са становишта заштите животне средине, увођењем концепта и начела чистије производње (cleaner production) односно, индустријске екологије (синергије нуспроизвода, индустријске симбиозе, еко-ефикасне производње током читавог животног циклуса, zero waste, zero emissions и сл). Пошто у комплексу има већи број разнородних предузећа постоје, макар, просторни услови њиховог међусобног повезивања на начелима индустријске екологије и стварања мањег еко-индустријског парка, где би линеарни токови производње били замењени цикличним. Другим речима, технолошки процеси би у комплексу били комплементарни и синергетски, и са еколошког и економског аспекта.
На подручју обухваћеном планом допуштено је покретање и развој делатности, пројеката и постројења за које није потребна интегрисана дозвола за рад и који могу, али не морају бити подвргнути поступку процене њиховог утицаја на животну средину, тј. који су сврстани у Листу II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, Службени гласник РС, број 114/2008).
Комплекс Старе Утве требало би да буде окружен вишеспратним заштитним зеленилом како би се спречило ширење могућег загађења из погона на стамбене, пословне и школске објекте. Унутар комплекса треба подићи око паркинга и с обе стране саобраћајница густ заштини зелени појас жбуња и високох лишћара, од врста које добро подносе загађени ваздух и ефикасно апсорбују буку. Предлог је да не буду сађене инвазивне (алохтоне) врсте попут сибирског бреста, багрема, багремца, дафине, киселог дрвета, јасенолисног јавора и др. Такође се препоручује да се садња и одржавање четинарских врста ограничи само на интензивно одржаване зелене површине са највећим уделом до 20%. На парцелама намењеним малим и средњим предузећима, складиштима, индустријским објектима и сл, величине до 1 ha, зеленило (без паркинга) треба да заузима најмање 20% површине, на већим парцелама, од 1 до 5 ha, 25 %, а на оним преко 5 ha, од 30 до 50%.
На предметном подручју нема заштићених природних и културних добара.
Свако предузеће треба да планира одговарајући простор за селективно прикупљање комуналног, комерцијалног, амбалажног и индустријског отпада. За пословни простор површине између 1000 и 3000 m^2 неопходно је обезбедити један контејнер запремине 1,1 m^3. Улагачи из комплекса Стара Утва су дужни да са стручном службом ЈКП Хигијена, при изради пројектне

документације, одреде место за постављање контејнера. Оно треба да буде лако доступно на обе стране, са тврдом подлогом димензија 1,5 x 1,5 m по контејнеру (за сваки следећи контејнер ширина подлоге остаје иста, а дужина се увећава 1,5 m). Пут до контејнера требало би да буде најмање 3 m широк и проходан у свим временским условима. Сва предузећа на подручју Старе Утве која производе опасан отпад у обавези су да склопе уговор са овлашћеним правним лицем о преузимању овог отпада. Није дозвољено депоновање и складиштење опасног отпада на подручју које план обухвата.

Б1.3.3. Мере енергетске ефикасности изградње

Појам „енеретска ефикасност“ обухвата рационално и ефикасно коришћење природних извора, замену увозних горива домаћим енергетским изворима и коришћење обновљивих и алтернативних извора енергије, као и уобичајени појам – енергетску ефикасност у производњи и финалној потрошњи енергије.
Применом савремених изолационих материјала, побољшањем регулације и мерења потрошње свих видова енергије, увођењем затворених система токова топлотне енергије у индустријама, употребом вискоаутоматизованих система управљања, контролом процеса итд., у наредном периоду треба ускладити са модерним европским стандардима.
Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.
- Код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (стакленика/соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 300 у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана, које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и сл.
- Уколико је пројектном документацијом потврђена ефикасност стакленика за уштеду енергије за грејање објекта, површина стакленика једнака површини стакла на њему, не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени. У случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%.
- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.

При планирању и реализацији нових објеката и комплекса потребно је максимално користити нова техничка и технолошка решења у циљу енергетски ефикасније градње (топлотне пумпе, зелене фасаде, зелени кровови, итд. – у складу са савременим достигнућима у овој области).
Такође, треба се у највећој могућој мери орјентисати на чисте изворе енергије јер се њихови ресурси обнављају у кратком временском периоду и то без нарушавања природне равнотеже.
Потребно је водити рачуна и о економичној потрошњи свих облика енергије, било да су они обновљиви или необновљиви.

Б1.3.4. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (тротоар-пешачке стазе, пешачки прелази, стајалишта јавног превоза, прилази објектима, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним објектима и сл.) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору,

односно, у складу са важећим правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.
За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене – оборене ивичњаке.
Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене

За предметни простор тренутно нема локација за ову намену.

Б2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, уз поштовање одређених услова дефинисаних овим планом, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока-зоне, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом, може се задржати у затеченом стању или се евентуални радови на објекту могу извршити уколико се испоштују остали урбанистички параметри (који нису прекорачени), а који се односе на предметну зону. Уколико се врши промена габарита или волумена, замена објекта или нова изградња на парцели, примењују се правила овог плана за нове објекте. Подземне етаже могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада). <u>Напомена:</u> На парцелама на којима је прекорачен неки од урбанистичких параметара, може се дозволити изградња изван габарита постојећих објеката само у случају да се ради о доградњи која значајно побољшава услове коришћења и живота у предметним објектима и то до максимално 10м^2 бруто површине. <u>Није дозвољено</u>: Намене које угрожавају животну средину, стварају прекомерну буку, вибрације и сл., или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу.
Услови за формирање грађевинских парцела са елементима за обележавање	<u>правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцеле</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Парцелација и препарцелација вршити у складу са променама на терену, односно потребама изградње нових и доградње постојећих објеката. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака парцела мора имати директну или индиректну везу преко интерне саобраћајнице са јавном површином - саобраћајницом а у складу са Условима за пешачке и колске приступе парцелама, наведеним у овој табели. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се већ налазе објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене

	елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице или у циљу решавања других имовинско правних односа. услови за величину парцела Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице На постојећим парцелама (затеченим до датума доношења овог плана) које су мање од минималних услова прописаних овим планом, и за парцеле које су мање а настале су због потребе развргнућа имовинске заједнице, дозвољена је изградња уз поштовање свих осталих параметара плана који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, паркирање на парцели, итд.) правила пре/парцелације инфраструктурне објекте Може се формирати грађевинска парцела мање површине за објете инфраструктуре (МРС, ТС, ПС и др.) од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се инфраструктурни објекти постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када је планом то одређено и када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљиште остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“ није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступања или продаје земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекате формира посебна парцела и ограђује се. Специфични случајеви биће дефинисани одредбама важећих закона и прописа. *Водовод и канализација* Оријентациона површина објекта дистрибутивне црпне станице - површина комплекса износи око 10х10м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције *Електроенергетска инфраструктура* Оријентациона површина објекта дистрибутивне трансформаторске станице - површина комплекса износи око 9х7м. За станице обезбедити колски прилаз ради одржавања и интервенције Грађевинска парцела за монтажу уличних кабинета Телекома на јавној површина одређена је техничко-технолошким карактеристикама опреме. Приступ парцели – за локацију уличних кабинета планира се директан приступ парцели (преко јавне површине), као и простор за паркирање службеног возила. Прикључење уличног телекомуникационог објекта на комуналну инфраструктуру –за улични телекомуникациони објекат-потребно обезбедити прикључење на комуналну инфраструктуру(нн) *КДС мрежа*: КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађавинску линију. Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности. • <u>регулациона линија</u> Регулационе линије су дате у односу на границу комплекса, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију. • <u>спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. • <u>нивелација</u> Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м). Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, до испуњења максималних капацитета градње наведеним урбанистичким параметрима.
Правила и услови за нове објекте	Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.). Начин изградње објеката, појединачних или групација објеката, мора бити усклађен са њиховим значењем и функцијом у комплексу, али тако да сви објекти чине јединствену просторну техноошку целину, без укрштања и преклапања функција и начина кретања запослених и механизације. Применити савремене материјале и поступке грађења, задовољавајући услове коришћења у окружењу. Тежити максималној рационализацији у коришћењу простора имајућ и у виду пре свега просторна ограничења. Све објекте лоцирати и димензионисати према одређеној намени, технолошком процесу, усвојеном типу и врсти технолошке опреме, као и броју радника у најоптерећенијој смени. Изградња нових објеката не сме угрозити рад постојећих производних погона. Диспозиција нових објеката на местима порушених постојећих објеката усагласити са постојећим надземним и подземним инсталацијама на локацији и према потреби инсталацију дислоцирати - изменстити.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Могуће су све врсте интервенција на постојећим објектима уз услов да су након интервенција испоштовани сви урбанистички параметри и еколошки услови овог Плана. Даје се могућност трансформације постојећих намена објеката у планиране уз услов да нова намена подлеже овим Планом прописаним критеријумима еколошких ограничења и урбанистичким параметрима. Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких

	капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Постоји могућност фазне градње. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката. Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и естетска. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром, техничким нормативима за пројектовање зелених површина уз поштовање минималних удаљења од појединих инсталација - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5м од инсталација, односно 1,0м од ТТ мреже. Уколико је могуће, паркинг просторе у оквиру парцеле засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена незастрта површина. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расадници однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5м од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности. *Заштитно зеленило:* Једна од мера за заштиту околине је формирање заштитних зелених појасева, које ће се поставити по ободу парцеле, уколико је то могуће ради умањења и елиминисања буке и вибрација. Све унете саднице морају бити од врсте у складу са условима средине, расадници однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Избор врста је такав да је у складу са изворном фитоценозом, као и условима средине. Дозвољава се и унос врста које имају изразите заштитне ефекте, под условом да се уклапају својим хабитусом у окружење. У ову категорију зелених површина спада и заштитно зеленило дуж границе парцела производних погона, и др. Ова врста зеленила се формира од свих категорија зеленила, почев од зељастих преко жбунастих врста све до високе дрвенасте вегетације. Заступљеност нижих врста је већа у ободном деловима површине. Ово зеленило је са заштитном улогом и на овим површинама не сме бити активности које ће загађивати околину, а посебно је забрањено третирање зеленила хемијским средствима које угрожава здравље људи, обзиром да комплекс тангира површине са пољопривредном производњом.
Услови за	Објекте третиране зоне преко јавних саобраћајница повезати на мрежу

пешачке и колске приступе парцелама	јавних–градских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. Пешачки приступи у комплексу остварују се преко саобраћајница. За завршну–површинску обраду могу се користити савремени асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи. Колски приступи за објекте третиране зоне повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза саобраћајних приступа за објекте у оквиру Старе Утве је мин.6,0м (по могућности више – 7,0м, јер је меродавно теретно возило). Радијуси кривина морају бити усклађени за меродавно возило. Ширине коловоза саобраћајних приступа за стамбене објекте у Утвиној колонији (уз Улицу 7.Јула) планирати у ширинама од 2,5-3,0м за породичне, а за вишепородичне ширине од 5,0-6,0м. Ширина коловоза саобраћајних приступа за пословну зону са компатибилним наменама је 3,5-5,0м у зависности од претежне намене. Наиме, уколико је у овој зони доминантно становање, ширина приступа биће од 3,5м и може се остварити од Улице 7.Јула. У супротном, уколико је претежно пословање, нарочито ако се планира припајање ове зоне пословно-индустријској зони Старе Утве, колски приступ обезбедити од „Старе Утве“ а не од Улице 7.Јула. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисане су према конкретним условима и потребама објеката. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Изузетно, парцеле које не остварују директне приступе на јавне саобраћајнице или друге јавне површине, да би стекле статус грађевинских парцела морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза). Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.
Паркирање на парцели	На самом улазу у комплекс Старе Утве, из Улице Радивоја Корића задржава се постојећи паркинг простор (остала намена), намењен за путничка и теретна возила, првенствено за трећа лица. Паркирање организовати тако да се добије максимална број паркинг места. Сви власници парцела у Старој Утви потребе паркирања обезбедиће и организоваће на <u>соптвеној</u> парцели на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених) и то: - управно- административни објекти 1п.м./60м2 нето површине, производња 1ПМ/70 м² нето површине, - трговине 1п.м./ 50м2 продајног простора, - индустријски објекти 1п.м./ 40 м2 нето површине, - складишта и магацини 1п.м./ 300 м2 нето површине. Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума: - Индустријски објекти 1п.м./ 3 запослена, - Складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена, - ресторани, кафане, кафеи 1п.м./ 10 места-седишта. За задовољење потреба сопственог возног парка, потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. Препоручена димензија паркинг

	места за путничка возила је 2,5x5,0m са манипулативном саобраћајницом од 5,4м (за управно паркирање). Димензије паркинг простора (за путничка и теретна возила) морају бити у складу са важећим прописима и стандардима. Изузетно, постојеће парцеле за које важи парцела=објекат као и за парцеле за које ће разврснућем такође да важи парцела=објекат (тако им намећу просторне могућности), сопствене потребе за паркирањем могу решити на паркинг простору уз Улицу Радивоја Кораћа. Паркирање за потребе стамбене зоне у компактном и разграђеном блоку мора се решавати на сопственој парцели, док је за становање у отвореном блоку (објекат=парцела) обезбеђено паркирање у оквиру јавних саобраћајних површина. За пословно – стамбену зону паркирање решити на сопственој парцели и уколико је на овим парцелама претежно пословање или се исте припајају пословно-индустријској зони Старе Утве, саобраћајни прикључак планирати од стране Старе Утве. У случају да је у овој зони претежно становање, прикључак се може остварити од Улице 7.Јула. За све нове објекте као и објекте предвиђене за реконструкцију, доградњу, санацију и сл. у стамбеној и пословно-стамбеној зони (осим за становање у отвореном блоку), обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума: - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - пословање 1ПМ/70м² нето површине - администрација 1ПМ/60м² нето површине - трговина 1ПМ/50м² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца - складишта и магацини 1пм/4 запослена. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке. Препоручена димензија паркинг места је 2,5x5,0м за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата). Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колско-пешачки пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове. Уколико у оквиру објеката постоје различите делатности, паркинг места се обезбеђују на сопственој парцели, а одређивање броја паркинг места се врши збирно, у складу са параметрима за сваку намену, тј. сабирају се сва паркинг места свих делатности у објекту.
Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу	**Општи услови :** • Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе, неопходно је обезбедити посебно место мерењеа потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. • Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. • Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа.

	• Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. • Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње • Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. ***Водовод:*** Предметни радно пословни комплекс се тренутно снабдева технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари). Планом је предвиђено да се задрже постојеће снабдевање технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари) али и да се цео комплекс прикључи на мрежу градског водовода. Из градског водовода ће се снабдевати водом како за санитарне потребе тако и за противпожарне (хидрантска мрежа). Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са градским водоводом! Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. Уколико комплекс-објекат има више улаза а они у снабдевању водом чине засебне целине, то свака таква целина може имати засебан прикључак али уз сагласност надлежног дистрибутера. Такође предвидети замену прикључака од поцинкованих са полиетиленским цевима. Одлуком о изменама и допунама одлуке о производњи и дистрибуцији воде (Сл. лист општине Панчево бр.11/2005) омогућено је мерење потрошње воде за сваку технолошку целину посебно (корисника). Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација којим би се технички решила уградња водомера за сваки појединачно. Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације. Пројектант је у обавези да приликом пројектовања унутрашњих инсталација обавезно обави консултације са Техничким сектором ЈКП „Водовод и канализација" Панчево обзиром на мерење потрошње и постављање водомера. ***Канализација:*** Предметна зона има радно-пословни карактер, тако да се поред отпадних санитарних вода испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода. Канализациона градска мрежа је изграђена, али се користе и септичке јаме за фекалне отпадне. Планом се предвиђа примарно пречишћавање отпадних вода у оквиру самог радно- пословног комплекса. Са постројења ће се воде потребног квалитета препумпавати у градску канализацију. У целом комплексу је усвојен принцип сепаратне канализације. Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Пречник прикључка Ø150 мм а пад треба да буде од 1,5%- 6%. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање

	отпадних вода у јавну канализацију. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара или ретензија лоцираних на самој парцели У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима. Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора. ***Електроенергетска инфраструктура*:** Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево : Планирати коридоре за средњенапонску мрежу, средњенапонску мрежу извести кабловски (подземно).. Планирати коридоре за нисконапонску мрежу. НН мрежу извести подземно, кабловски. Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз; Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилом улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима. Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији. Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања.За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором. На основу планираног раста потрошње планирати изградњу потребног броја трафостаница 20/0,4кV/кV, 1х630кVА или 2х630кVА, са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница мора бити двострано. За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70кЛ/, а удаљене између 40м и 150м од постојеће нн мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150м предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод. ***Телекомуникациона инфраструктура*** Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а. За све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана детаљне регулације, неопходно је предвидети нове телекомуникационе коридоре (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. Земљани радови, ископ, затрпавање и набијање испод, изнад и у непосредној близини ТТ објекта , може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на ТТ објектима. Приликом дефинисања трасе ТТ инсталација морају се обезбедити следећа минимална растојања : врста подземног или надземног објекта хоризонтална удаљеност(м) вертикална удаљеност(м)

гасоводи средњег и ниских притиска	0,4	0,4
Електроенергетски кабл до 10kV	0,5	0,5
Електроенергетски кабл преко 10Kv	1	0,5
нафтоводне цеви	0,3	0,3
водоводне цеви	0,6	0,5
цевоводи одводне канализације	0,5	0,5

Капацитет привода за објекте зависи од потреба, типа услуга и броја корисника.

Целокупна ТТмрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима;

КДС инфраструктура:

КДС мрежу градити на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.

Термоенергетска инфраструктура

Планиране/реконструисане објекте обезбедити топлотном енергијом или/и природним гасом изградњом прикључака на постојећу или планирану мрежу.

За планиране објекти и постројење према потреби извршити прикључење на гасну мрежу ради обезбеђења услова за производњу свих видова енергије и ради технолошких потреба – поузданости рада постројења.

Сваки објекат у који се инсталише гасна инсталација са гасним потрошачима, грађевински мора задовољити услове који су дефинисани важећим законским прописима и техничким нормативима за гасне котларнице, гасне димњаке, вентилацију ...

Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре:

- Прикључење објеката изводити најкраћим путем, вертикално на интерну дистрибутивну мрежу, са којег објекат има директан приступ.
- Траса мора остати трајно приступачна, цевовод мора бити безбедан од оштећења.
- На местима укрштања и паралелног вођења прикључних цевовода са другим подземним и надземним инсталацијама и објектима, обезбедити минимална растојања и по потреби их и заштити.
- Сваки потрошач би требао имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава власник дистрибутивне мреже.
- Више прикључака се дозвољава уколико је економски и технолошки оправдано, техничко могуће, ...)
- Цевни прикључци потрошача могу се поставити и подземно и надземно у зависности од технолошких захтева
- При увођењу цевовода у зграду, просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења
- Објекти топлотна подстаница, мерне и регулационе станице / сетови и сл. се постављају код крајних потрошача
- Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине.

Посебни услови за изградњу гасног прикључка

- Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни или секундарни гасоводни систем, мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета) а у складу са посебним условима и законском регулативом. Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.
- Цевоводе гасних прикључака полагати на дубину, укопавањем на 0,6 до 1,0 м а изузетно на мин. 0,5м односно максимум 2,0м
- Најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2м од спољне ивице цеви
- Гасни прикључк мора бити геодетски снимљен
- Почетак гасног прикључка мора бити трајно означити натписном

	плочицом • Гасоводи се кроз шупљине или делове зграде полаже у заштитну цев • Укопани и надземни делови гасних прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др. • Гасни прикључак се завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње а његов положај се мора означити • При првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу • Мерно регулационе станице / сетови зависе од намне простора који ће снабдевати гасом, • Гасне инсталације, MRS и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. MRS по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта.
Правила и услови за евакуацију отпада	Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа.
Ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије се морају отварати ка унутрашњости сопствене парцеле. Ограде објеката могу бити транспарентне или зидане (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м. У зависности од делатности и прописа који регулишу предметну делатност, ограда може бити и друге-одговарајуће висине и материјала. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса у складу са потребама делатности која се на њој обавља и уз услов обезбеђења проточности саобраћаја (колског/пешачког) као и услова противпожарне заштите. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
Услови и могућности фазне реализације	Дозвољена је фазна изградња.
Посебни услови	Потребно је да пословни/комерцијални објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у

	складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Обезбедити приступне путеве и пролазе за ватрогасна возила до објеката, са ширином путева која омогућава приступ ватрогасним возилима до сваког објекта и њихово маневрисање за време гашења пожара. Обезбедити безбедносне појасеве између објеката којима се спречава ширење пожара и експлозије, сигурносне удаљености између објеката и њихово пожарно одвајање и могућности евакуације и спасавања људи. Све кровне равни морају имати пад/одвођење воде на сопствену парцелу. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели, већ се морају одводити слободним падом, према риголама, односно према улици. Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћјну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област. За све што није наведено у табели: "Заједничка/општа правила за све намене", одељак „Прикључење објеката на инфраструктурну мрежу - ***Термоенергетска инфраструктура***“, важе и правила наведена у поглављу **Б1.2.1.5. Термоенергетска инфраструктура**.

Б2.3. ПОСЛОВНО-ИНДУСТРИЈСКА ЗОНА

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

врста и намена објеката у зони	
У оквиру ове зоне могуће је градити пословне и процесне-производне објекте и друге енергетске објекте за производњу са припадајућим пратећим садржајима и секцијама. Такође су дозвољене и компатибилне намене као објекти за складиштење, комуналне делатности, администрацију, односно намене компатибилних зона уз задовољавање услова заштите животне средине да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду) тако да намена која је дефинисана за одређени простор представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене.	
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Дозвољена је изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта. Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика. Забрањена је изградња објеката чија је намена становање као и свих објеката за које се захтева или може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину, односно мере које треба спровести ради спречавања негативног утицаја на животну средину. Забрањена је изградња пројеката који не испуњавају захтеве квалитета за производе, процесе и услуге, односно који примењују домаћу или увезену технологију или процес, односно производе и стављају у промет производе који не испуњавају захтеве у вези са заштитом животне средине или уколико су технологија, процес, производ или сировина забрањени у земљи извозника.
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	Величина и ширина парцеле ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.
регулација и нивелација са елементима за обележавање	• *вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)* Сви технолошки објекти треба да имају спратност у зависности од намене, односно технолошког процеса и захтева уградне опреме. Дозвољена спратност у овој зони је П+3+Пк/Пс/М за пословно-административне делове комплекса Висина пословно производних објекта зависи од врсте и технологије постројења и утврђује се у складу са технолошким захтевима и окружењем. Технолошки објекти за које је, због опреме или технологије потребна одговарајућа висина објеката, могу се градити у складу са потребама које захтева процес рада. Сви објекти висине преко 100м сматрају се препрекама, те се као такви и морају обележити као препрека за цивилни ваздушни саобраћај. Уколико су објекти виши од 30m потребно је прибавити мишљење и сагласност институција надлежних за безбедност ваздушног саобраћаја. За процесну опрему, уређаје и инфраструктурне инсталације висина није ограничена, односно може бити и већа. У тим случајевима (ако то буде неопходно), прибављаће се посебни услови и сагласности од надлежних институција. • *положај објеката према јавној површини-регулацији* Грађевинска линија је на мин. растојању од 0.0м у односу на регулацију припадајућих блокова. Приступ свим објекатима је обавезно са сопствене парцеле – није дозвољено да степеништа, рампе и сл. излазе изван регулационе линије у јавни простор. • *положај према границама парцела* За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Минимално растојање од бочних и задње границе парцеле 1/2 висине објекта,

	односно зависи од технолошког процеса, ПП прописа и изузетно мања за постојеће блокове/објекте и потребе технолошког процеса. *-удаљење објеката основне намене међу собом:* - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори - 1,50м ако на наспрамним фасадама постоје отвори Уколико техничко-технолошке потребе то налажу, могућа су другачија удаљења објеката међу собом, уколико су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови. Међусобна удаљеност објеката зависи од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима. Напомена: Уколико се постојећи подземни инфраструктурни објекат који је у функцији објекта остале намене, налази у земљишту јавне намене, неопходно је омогућити му приступ са јавне површине а ради несметаног функционисања и одржавања.
највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	Максимално под објектима (Из) = **80%** за постојеће објекте/комплексе. Максимално под објектима са саобраћајно манипулитивним површинама за постојеће комлексе 100%. Максимално под објектима (Из) = **60%** за нове објекте/комплексе. Максимално под објектима са саобраћајно манипулитивним површинама 80% за нове комлексе. Минимално под зеленим површинама 20% за нове објекте/комплексе.
услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима. Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса а није дозвољена изградња једног објекта и његових делова на више парцела.
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Уређење зелених и слободних површина парцеле	У овој зони важе општа правила, али се акценат ставља на заштитно зеленило.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	За све грађевинске парцеле у пословно-индустријској зони се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи се изводе, по правилу, управно на коловозе јавних саобраћајница и морају бити обрађени савременим коловозним засторима. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода са парцеле не упушта у атмосферску канализацију јавних саобраћајница. "Заједничка/општа правила за све намене"
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	*Водовод:* Предметни радно пословни комплекс се тренутно снабдева технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари). Планом је предвиђено да се задрже постојеће снабдевање технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система (бунари) али и да се цео комплекс прикључи на мрежу градског водовода. Из градског водовода ће се снабдевати водом како за санитарне потребе тако и за противпожарне (хидрантска мрежа). Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са градским водоводом! Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног

	на 1,5 метар унутар регулационе линије. Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. Уколико комплекс-објекат има више улаза а они у снабдевању водом чине засебне целине, то свака таква целина може имати засебан прикључак али уз сагласност надлежног дистрибутера. Такође предвидети замену прикључака од поцинкованих са полиетиленским цевима. Одлуком о изменама и допунама одлуке о производњи и дистрибуцији воде (Сл. лист општине Панчево бр.11/2005) омогућено је мерење потрошње воде за сваку технолошку целину посебно (корисника). Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација којим би се технички решила уградња водомера за сваки појединачно. Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације. Пројектант је у обавези да приликом пројектовања унутрашњих инсталација обавезно обави консултације са Техничким сектором ЈКП „Водовод и канализација" Панчево обзиром на мерење потрошње и постављање водомера. *Канализација:* Предметна зона има радно-пословни карактер, тако да се поред отпадних санитарних вода испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода. Канализациона градска мрежа је изграђена, али се користе и септичке јаме за фекалне отпадне. Планом се предвиђа примарно пречишћавање отпадних вода у оквиру самог радно- пословног комплекса. Са постројења ће се воде потребног квалитета препумпавати у градску канализацију. У целом комплексу је усвојен принцип сепаратне канализације. Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Пречник прикључка Ø150 мм а пад треба да буде од 1,5%- 6%. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикљукак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара или ретензија лоцираних на самој парцели У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник уз претходни примарни третман уљним сепараторима и таложницима. Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора. *Електроенергетска инфраструктура*:У индустријском комлексу "СТАРА УТВА" је потребно предвидети више трансформаторских станица у скпаду са постојећим потребама, појавом више мањих потрошача.
Посебни услови	*Детекција и дојава пожара*Нова постројења које ће се изградити у пословним зонама морају бити изграђена у складу са свим техничким прописима, Законом и Законом о заштити пожара. Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћјну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област.

Б2.4. СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА У КОМПАКТНОМ БЛОКУ

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

врста и намена објеката у зони

У оквиру ове зоне могуће је градити објекате становања породичног и вишепородичног, као и компатибилне намене пословања, администрације, јвне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјаног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива (образовање, спорт и рекреација, здравство, култура и сл.).
Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).
Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Код постојећих стамбених објекта дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне компатибилна намена може бити доминантна или једина.
Пословна делатност као компатибилна намена не може ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.
Дозвоњена је изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта.
Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика.
Нису дозвољене делатности које које захтевају фреквенцију великих доставних возила, трговине изван продавница, намене које ставрају буку или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном и функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

типологија објеката

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др.

услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле 250м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији 9,0м

регулација и нивелација са елементинтима за обележавање

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

Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине.
Објекте постављати у оквиру зоне грађења.
Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката, као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије.
Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу је мин. 0.0м.

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

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	***11.0***	П+Пк/Пс/М
8.5	***12.5***	П+1+Пк/Пс/М
11.5	***15.5***	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.
Спратност објекта уз регулацију улице износи
макс.П+2+Пот (Пот-поткровље) или П+2+Пс (Пс-повучен спрат) или П+2+М (М-мансарда).

положај према границама суседних/задњих парцела

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

- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 0м.

Једнострано узидани објекти:

- минимално растојање објекта без отвора на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 0м.
- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама од бочних граница парцеле је 1.5м.
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочне границе парцеле је 4.0м.

Слободностојећи објекти:

- минимално растојање објекта са отворима помоћних просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле у овој зони је 1.5м.
- минимално растојање објекта са отворима стамбених просторија на бочним фасадама, од бочних граница парцеле је 4.0м.

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

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

На **постојећим објектима** који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на следећи начин:
- за удаљења од 0.00-1.00м нису могући отвори,
- за удаљења од 1.00-3.00м могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м,
- за удаљења од мин. 3.00м могући су отвори стамбених/радних просторија

Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

  - излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
  - транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
  - конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
  - испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

- уколико је, за постојеће објекте, једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара,

минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја **Грађевински елементи испод коте тротоара** (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: • стопе темеља и подрумски зидови - 0,15м до дубине од 2,60м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50м • шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м **Грађевински елементи на уличној фасади** односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/поткровља и могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: • конзолни испусти у уличне фронтове шире од 10м могу бити максимално до 1,20м и то на висини минимално 3,00м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде • ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката • конзолни испусти нису дозвољени уколико су улични фронтови ширине 10м и мање **Грађевински елементи на осталим фасадама:** Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: • на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља • на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља	
параметри за ниво грађевинске парцеле (највећи дозвољени индекси заузетости или изграђености грађевинске парцеле)	
највећи дозвољен индекс заузетости- Из	• Максимално под објектима (Из) = **70%** • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 80% • Минимално под зеленим површинама = **20%**
правила и услови за друге објекте на парцели	
правила и услови за друге објекте на парцели	На парцели се може градити више објеката одговарајуће намене и у складу са просторним капацитетима парцеле, односно са наведеним урбанистичким параметрима. Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса а није дозвољена изградња једног објекта и његових делова на више парцела. Удаљење објеката објеката основне намене међу собом – а који се налазе на истој парцели/комплексу – минимално је једнако: 1/2 висини вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама бар једног објекта налазе отвори за стамбене/пословне просторије али не мање од 4,00м 1/3 висине вишег објекта, ако се на наспрамним фасадама оба објекта налазе отвори само за помоћне просторије, али не мање од 3,00м. - 0,00м, ако на наспрамним фасадама не постоје отвори. *Напомена*: Минимална међусобна удаљеност објеката осим што је дефинисана овим Планом зависи и од актуелних прописа који се односе на овакву врсту објеката понаособ у складу са њиховом наменом, технолошким и сигурносним захтевима
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Уређење зелених и слоб.пов.парц.	У овој зони важе општа правила.
Услови за	"Заједничка/општа правила за све намене"

пешачке и колске приступе парцелама	
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	*Водовод:* Предметни стамбени комплекс се тренутно снабдева технолошким и противпожарним водама из градског водоводног система. Планом је предвиђено да се задржи постојеће снабдевање водом уз реконструкцију дотрајале мреже за цео комплекс. Из градског водовода ће се снабдевати водом како за санитарне потребе тако и за уличне хидранте. Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. Уколико комплекс-објекат има више улаза а они у снабдевању водом чине засебне целине, то свака таква целина може имати засебан прикључак али уз сагласност надлежног дистрибутера. Такође предвидети замену прикључака од поцинкованих са полиетиленским цевима. Одлуком о изменама и допунама одлуке о производњи и дистрибуцији воде (Сл. лист општине Панчево бр.11/2005) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу посебно (корисника). Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација којим би се технички решила уградња водомера за сваки појединачно. Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације. Пројектант је у обавези да приликом пројектовања унутрашњих инсталација обавезно обави консултације са Техничким сектором ЈКП „Водовод и канализација" Панчево обзиром на мерење потрошње и постављање водомера. *Канализација:* Предметна зона има стамбени карактер, тако да се поред отпадних санитарних вода не испуштају технолошке отпадне воде. Канализациона градска мрежа је изграђена. У целом комплексу је усвојен принцип сепаратне канализације. Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије или на јавној површини испред самог објекта. Пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5%- 6%. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се приклукак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара или ретензија лоцираних на самој парцели Пошто је у ободним улицама изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.

Б2.5. СТАНОВАЊЕ СА КОМПТИБИЛНИМ НАМЕНАМА У ОТВОРЕНОМ БЛОКУ

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

врста и намена објеката у зони

У оквиру ове зоне могуће је градити објекате вишепородичног становања, као и компатибилне намене пословања, администрације, јвне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјаног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива (образовање, спорт и рекреација, здравство, култура и сл.).

Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).

Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката

Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор.

На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.

Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.

Дозвоњена је изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта.

Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика.

Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); складишта и магацини разних материјала и/или отпада и сл.

Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.

типлогија објекта

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

услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 15,0м

регулација и нивелација са елементинтима за обележавање

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

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

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

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

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

Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте мин.0.0м.

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

спратност

макс.П+2+Пот (Пот-поткровље) или П+2+Пс (Пс-повучен спрат) или П+2+М (М-мансарда)

Напомена: Постојећи објекти веће спратности заржавају постојећу спратност и висину, изузев објеката са равним кровом где се дозвољава укровљавање са формирањем корисне етаже.

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

- положај према границама суседних парцела

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

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

За све слободностојеће објекте је дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта.

Изузетно за објекте у низу (више спојених јединица или ламела јединственог габарита у оквиру отвореног блока), на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отврање отвора. Растојање објеката од бочних граница парцеле за објекте у низу у случају повученог спрата је регулисано на следећи начин:

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија
- упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

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

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

- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади и на јавним блоковским површинама у отвореном блоку односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/подкровља имогу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- конзолни испусти у површине јавне намене и у уличне фронтове шире од 10м могу бити максимално до 1,20м и то на висини минимално 3,00м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде.
- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

параметри за ниво грађевинске парцеле

највећи дозвољен индекс заузетости Из	• Максимално под објектима =100% на нивоу парцеле
правила и услови за друге објекте на парцели	
Удаљење објеката објеката основне намене међу собом дефинисано је графичким прилогом Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.	
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Уређење зелених и слободних површина парцеле	У овој зони важе општа правила.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	"Заједничка/општа правила за све намене"
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	*Водовод:* Предметни стамбени комплекс се тренутно снабдева технолошким и противпожарним водама из градског водоводног система. Планом је предвиђено да се задржи постојеће снабдевање водом уз реконструкцију дотрајале мреже за цео комплекс. Из градског водовода ће се снабдевати водом како за санитарне потребе тако и за уличне хидранте. Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. Уколико комплекс-објекат има више улаза а они у снабдевању водом чине засебне целине, то свака таква целина може имати засебан прикључак али уз сагласност надлежног дистрибутера. Такође предвидети замену прикључака од поцинкованих са полиетиленским цевима. Одлуком о изменама и допунама одлуке о производњи и дистрибуцији воде (Сл. лист општине Панчево бр.11/2005) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу посебно (корисника). Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација којим би се технички решила уградња водомера за сваки појединачно. Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације. Пројектант је у обавези да приликом пројектовања унутрашњих инсталација обавезно обави консултације са Техничким сектором ЈКП „Водовод и канализација" Панчево обзиром на мерење потрошње и постављање водомера. *Канализација:* Предметна зона има стамбени карактер, тако да се поред отпадних санитарних вода не испуштају технолошке отпадне воде. Канализациона градска мрежа је изграђена. У целом комплексу је усвојен принцип сепаратне канализације. Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије или на јавној површини испред самог објекта. Пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5%- 6%. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем

	атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара или ретензија лоцираних на самој парцели Пошто је у ободним улицама изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.

Б.2.6. СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА У ПОЛУОТВОРЕНОМ БЛОКУ

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

врста и намена објеката у зони
У оквиру ове зоне могуће је градити објекате породичног и вишепородичног становања, као и компатибилне намене пословања, администрације, јвне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјаног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива (образовање, спорт и рекреација, здравство, култура и сл.). Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене.
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката
Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Дозвоњена је изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта. Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика. Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); складишта и магацини разних материјала и/или отпада и сл. Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.
типлогија објекта
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др.
услови за формирање грађевинске парцеле

услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 2.2м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 6,0м

регулација и нивелација са елементинтима за обележавање
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије. Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима. Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте мин.0.0м. • вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката; нивелациони услови) спратност макс. П+1+Пк (Пк-поткровље) или П+1+Пс (Пс-повучен спрат) Напомена: Постојећи објекти веће спратности заржавају постојећу спратност и висину, изузев објеката са равним кровом где се дозвољава укровљавање са формирањем корисне етаже.

Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

- положај према границама суседних парцела

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

Објекте постављати у оквиру зоне грађења.

За све слободностојеће објекте је дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта.

Изузетно за објекте у низу (више спојених јединица или ламела јединственог габарита у оквиру отвореног блока), на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отврање отвора. Растојање објеката од бочних граница парцеле за објекте у низу у случају повученог спрата је регулисано на следећи начин:

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

Изузетно, у овим блоковима уколико парцела има излаз на унутарблоковску површину ову границу третирати је као и предњу страну парцеле, тј. на овој је граници могуће отварати отворе без минималних потребних ограничења/растојања од границе парцеле

- упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

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

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

- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади и на јавним блоковским површинама у отвореном блоку односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод крова/подкровља имогу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- конзолни испусти у површине јавне намене и у уличне фронтове шире од 10м могу бити

максимално до 1,20м и то на висини минимално 3,00м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде. • ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката	
параметри за ниво грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости Из	• Максимално под објектима = **60%** на нивоу парцеле • Максимално под објектима са саобраћајно манипулитивним површинама **80%** • Минимално под зеленим површинама = **20%**
правила и услови за друге објекте на парцели	
Удаљење објеката објеката основне намене међу собом дефинисано је графичким прилогом Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.	
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Уређење зелених и слободних површина парцеле	У овој зони важе општа правила.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	"Заједничка/општа правила за све намене"
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	*Водовод:* Предметни стамбени комплекс се тренутно снабдева технолошким и противпожарним водама из градског водоводног система. Планом је предвиђено да се задржи постојеће снабдевање водом уз реконструкцију дотрајале мреже за цео комплекс. Из градског водовода ће се снабдевати водом како за санитарне потребе тако и за уличне хидранте. Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. Уколико комплекс-објекат има више улаза а они у снабдевању водом чине засебне целине, то свака таква целина може имати засебан прикључак али уз сагласност надлежног дистрибутера. Такође предвидети замену прикључака од поцинкованих са полиетиленским цевима. Одлуком о изменама и допунама одлуке о производњи и дистрибуцији воде (Сл. лист општине Панчево бр.11/2005) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу посебно (корисника). Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација којим би се технички решила уградња водомера за сваки појединачно. Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације. Пројектант је у обавези да приликом пројектовања унутрашњих инсталација обавезно обави консултације са Техничким сектором ЈКП „Водовод и канализација" Панчево обзиром на мерење потрошње и постављање водомера. *Канализација:* Предметна зона има стамбени карактер, тако да се поред отпадних санитарних вода не испуштају технолошке отпадне воде. Канализациона градска мрежа је изграђена. У целом комплексу је усвојен принцип сепаратне канализације. Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије или на јавној површини испред самог објекта. Пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5%- 6%. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера.

	Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикљукак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара или ретензија лоцираних на самој парцели Пошто је у ободним улицама изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.

Б.2.7. ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

врста и намена објеката у зони	
Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности. Фирме мањег и средњег капацитета које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичке радионице, технички сервиси, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. **За постојеће објекте дозвољава се стамбена намена, али за изградњу нових објеката није дозвољена стамбена намена.** У оквиру ове зоне могуће је градити пословне објекате као и компатибилне намене: јвне намене из групе објекта за потребе државних органа, здравства, образовања, социјаног становања, културе, спорта и рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива (образовање, спорт и рекреација, здравство, култура и сл.). Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду). Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 50% површине блока-зоне у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене.	
могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	
Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама. Дозвоњена је изградња, доградња, надзиђивање, реконструкција, адаптација, санација, промена намене, уклањање објекта. Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санација, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика. Нису дозвољене делатности које захтевају фреквенцију великих доставних возила; трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје–ван пијаца); складишта и магацини разних материјала и/или отпада и сл. Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.	
типлогија објекта	
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи.	
услови за формирање грађевинске парцеле	
услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 300м² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 10,0м
регулација и нивелација са елементинтима за обележавање	
положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле Објекти се морају поставити унутар регулационих и грађевинских линија како је то приказано на графичком прилогу Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина и имати приступ са јавне површине. Објекте постављати у оквиру зоне грађења. Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката као и правила о удаљењу грађевинске од регулационе линије. Растојања грађевинске од регулационе линије за постојеће објекте у оквиру зоне у складу са постојећим растојањима. Растојање грађевинске од регулационе линије за објекте мин.0.0м.	

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

спратност
макс. П+2+Пк (Пк-поткровље) или П+2+Пс (Пс-повучен спрат) или П+2+М (М-Мансарда)
Напомена: Постојећи објекти веће спратности заржавају постојећу спратност и висину, изузев објеката са равним кровом где се дозвољава укровљавање са формирањем корисне етаже.
Вертикална регулација је дефинисана у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:

Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	**П+Пк/Пс/М**
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

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

- положај према границама суседних парцела

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекте постављати у оквиру зоне грађења.
За све слободностојеће објекте је дозвољено је отварање отвора на свим слободним фасадама објекта.
Изузетно за објекте у низу (више спојених јединица или ламела јединственог габарита у оквиру отвореног блока), на граници са суседним објектом/парцелом није дозвољено отврање отвора.
Растојање објеката од бочних граница парцеле за објекте у низу у случају повученог спрата је регулисано на следећи начин:

- 0.00м - када на тим фасадама нема отвора
- 1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м
- 4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија
- упуштање делова објекта у површину јавне намене

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

- излози локала макс. 0,30м, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50м по целој ширини објекта на висини изнад 3,50м
- конзолне рекламе макс. 0,80м на висини изнад 3,50м
- испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30м хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја

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

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

- шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80м

Грађевински елементи на уличној фасади и на јавним блоковским површинама у отвореном блоку односи се на простор од прве етаже изнад приземља до последње етаже испод

крова/подкровља имогу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: • конзолни испусти у површине јавне намене и у уличне фронтове шире од 10м могу бити максимално до 1,20м и то на висини минимално 3,00м од коте приступног терена, тако да максимално чине 30% укупне површине фасаде. • ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката	
параметри за ниво грађевинске парцеле	
највећи дозвољен индекс заузетости Из	• Максимално под објектима = **60%** на нивоу парцеле • Максимално под објектима са саобраћајно манипулитивним површинама **80%** • Минимално под зеленим незасртим површинама = **20%**
правила и услови за друге објекте на парцели	
Удаљење објеката објеката основне намене међу собом дефинисано је графичким прилогом Регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина.	
услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Уређење зелених и слободних површина парцеле	У овој зони важе општа правила.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	"Заједничка/општа правила за све намене"
Паркирање на парцели	"Заједничка/општа правила за све намене"
Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу	*Водовод:* Предметни стамбени комплекс се тренутно снабдева технолошким и противпожарним водама из градског водоводног система. Планом је предвиђено да се задржи постојеће снабдевање водом уз реконструкцију дотрајале мреже за цео комплекс. Из градског водовода ће се снабдевати водом како за санитарне потребе тако и за уличне хидранте. Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије. Дозвољен је искључиво за једну парцелу - један прикључак. Уколико комплекс-објекат има више улаза а они у снабдевању водом чине засебне целине, то свака таква целина може имати засебан прикључак али уз сагласност надлежног дистрибутера. Такође предвидети замену прикључака од поцинкованих са полиетиленским цевима. Одлуком о изменама и допунама одлуке о производњи и дистрибуцији воде (Сл. лист општине Панчево бр.11/2005) омогућено је мерење потрошње воде за сваку стамбену јединицу посебно (корисника). Потребно је урадити пројекат унутрашњих инсталација до нивоа развода унутрашњих инсталација којим би се технички решила уградња водомера за сваки појединачно. Пројекат мора урадити пројектантска кућа која поседује лиценцу за пројектовање унутрашњих инсталација водовода и канализације. Пројектант је у обавези да приликом пројектовања унутрашњих инсталација обавезно обави консултације са Техничким сектором ЈКП „Водовод и канализација" Панчево обзиром на мерење потрошње и постављање водомера. *Канализација:* Предметна зона има стамбени карактер, тако да се поред отпадних санитарних вода не испуштају технолошке отпадне воде. Канализациона градска мрежа је изграђена. У целом комплексу је усвојен принцип сепаратне канализације. Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије или на јавној површини испред самог објекта. Пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5%- 6%. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је

	парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели али уз сагласност надлежног дистрибутера. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикљукак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара или ретензија лоцираних на самој парцели Пошто је у ободним улицама изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. Напомиње се да прикључење подрумских и сутеренских просторија директно на фекалну канализацију није дозвољено. Могуће је искључиво преко црпне станице чије одржавање пада на терет Инвеститора.

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:
Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.
Ступањем на снагу овог Плана, сви планови урађени за ово подручје, у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду

Локације које се разрађују Урбанистичким пројектом:

- пословни комплекси у оквиру пословне зоне са компатибилним наменама (контакт зоне) и пословно индустријске зоне осим за постојеће објекте, пратеће/помоћне објекте основне намене и за објекте за које се не захтева процена утицаја на животну средину
- други објекти који захтевају посебне услове пројектовања

Овим планом се потврђују сви постојећи Урбанистички пројекти који су у складу са новим планским решењима, Урбанистички пројекти који су ушли у реализацију (издата грађевинска дозвола) и/или који се реализује фазно, а чија је реализација започета.
Уколико постојећи урбанистички пројекат још увек није реализован (издата грађевинска дозвола) а није у складу са новим планским решењем неопходно је урадити нови урбанистички пројекат.

Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу („Службени гласник РС“ бр. 22/15) важи за целине и зоне у којима нису дефинисана правила парцелације, регулације и изградње.
Прелазне и завршне одредбе
У складу са Правиликом о начину увида у донети урбанистички план, оверавања, потписивања, достављања, архивирања, умножавања и уступања урбанистичког плана уз накнаду („Сл. гласник РС“ бр.75/2003 и 64/2015). План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.
Овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Дирекција" као и овлашћено лице Скупштине града Панчева, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.
Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ЈП "Урбанизам", као и овлашћено лице Скупштине града Панчева.
Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и један примерак Плана у дигиталном облику достављају. органу надлежном за његово доношење - Скупштине града Панчева, ради архивирања и евидентирања у локалном информационом систему планских докумената и стања у простору и архивирања.
Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику као и два примерка Плана у дигиталном облику достављају се органу надлежном за његово спровођење.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове просторног планирања и урбанизма ради евидентирања у Централном регистру планских докумената.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се Покрајинском секретаријату за урнбаизам, градитељство и затиту животне средине.
Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се органу надлежном за послове државног премера и катастра.
Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, ЈП "Урбанизам" ће, поред горе предвиђеног броја примерака, израдити План у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.
За све захтеве за издавање локацијске или грађевинске дозволе који су поднети до тренутка ступања на снагу овог плана, примењује се плански документ који је био на снази у тренутку подношења захтева, а све у складу са позитивним законским прописима.
Након усвајања од стране Скупштине града Панчева, План се објављује у Службеном листу града Панчева.

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

Скупштина града Панчева

Председник Скупштине града:

број : .....
.....

Садржај

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА ПОДРУЧЈЕ „СТАРА УТВА“ У ПАНЧЕВУ..... 1

И З Д А В А Ч: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4
Поштански фах 122 -- Телефони: Начелник 308-748 -- Рачуноводство 308-722
Уредник ИВАНА МАРКОВИЋ телефони: 353-362 и 308-730
Жиро рачун: 840-104-640-03 ---Извршење буџета града Панчева код Управе за трезор филијала Панчево