# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

## ГРАДА ПАНЧЕВА

| Број 21. ГОДИНА IX | ПАНЧЕВО, 05.Јун 2023. ГОДИНЕ |
|---|---|


На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС“ број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35.став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“ број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21), Генералног урбанистичког плана Панчева („Службени лист града Панчева“ бр. 23/12 и 10/20), Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 4а- Караула са Јабучким путем и 4Б - Скробара у насељеном месту Панчево ( „Сл.лист града Панчева“ бр.11/18) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15–пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 05.06. 2023.године, донела је

**ОДЛУКУ**
**О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
**ЦЕЛИНА 4А- КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И 4Б -СКРОБАРА**
**У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО**

Члан 1.

Доносе се измене и допуне Плана генералне регулације Целина 4а- Караула са Јабучким путем и 4Б -Скробара у насељеном месту Панчево.

Члан 2.

Саставни део ове одлуке су измене и допуне Плана генералне регулације Целина 4а- Караула са Јабучким путем и 4Б -Скробара у насељеном месту Панчево, израђене од стране Јавног предузећа „Урбанизам“ Панчево.

Члан 3.

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-04-06-5/2023-2**
**Панчево, 05.06.2023.**

**ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ**

**Тигран Киш**

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

# ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4А - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И 4Б- СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

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

**Тигран Киш**

Број: II-04-06-5/2023-2

Дана: 05.06.2023.год.

**Обрађивач :**

**ЈП "УРБАНИЗАМ" Панчево**

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

Директор:
**Славе Бојаџиевски,** дипл.инж.арх.

Панчево, јун 2023.год.

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

# С А Д Р Ж А Ј

***ТЕКСТУАЛНИ ДЕО***


У В О Д

**А ОПШТИ ДЕО**, стр.13

**А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ**, стр.13
**А2 ОБУХВАТ ПЛАНА,** стр.16
**А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**, стр.16

**Б ПЛАНСКИ ДЕО**, стр.17

**Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА,** стр.17

**Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА,** стр.17
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и/или целина, стр.17
Б1.1.2. Планирана намена површина и објеката по целинама и зонама, стр.17
Б1.1.3. Биланс површина,стр.20

**Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ**, стр.20
Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене, стр. 20
Б1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних намена, стр.25
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 26
Б1.2.3.1.Правила за јавне намене, стр. 26
Б1.2.3.2.Посебна правила за одређене делатности јавне намене, стр. 26
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр.28
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр.28
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр.35
Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура, стр.36
Б1.2.4.4. Електроенергетска, електронска и КДС инфраструктура, стр.42
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр.46

**Б1.3. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ЗА ИЗДАВАЊЕ ДОЗВОЛА**, стр.52

**Б1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ**, стр.53
Б1.4.1.Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, стр.53
Б1.4.1.1.Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа стр.53
Б1.4.1.2.Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови стр. 55
Б1.4.1.3.Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа стр.55
Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи, стр.57
Б1.4.3.Мере енергетске ефикасности изградње, стр.59
Б1.4.4.Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом – стандарди приступачности, стр.60

ЈП „Урбанизам" Панчево

**Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**, стр.61
ПОЈМОВНИК, стр.61

**Б2.1. ВРСТА И НАМЕНА ПОВРШИНА И ОБЈЕКАТА ЗА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ** стр.63
Б2.1.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене стр.63
Б2.1.1.1. Верски објекти стр.63
Б2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом стр.64

**Б2.2. Заједничка правила за све намене**, стр.66
**Б2.3. Становање са комптибилним наменама** стр.81
**Б2.4. Пословање са компатибилним наменама**, стр.84
**Б.2.5. Радна зона са компатибилним наменама,** стр. 87
**Б.2.6. Зона индустрије,** стр. 91

**Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**, стр.94
**Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду**, стр.94
**Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана**, стр.95

***Т Е К С Т У А Л Н И Д Е О***

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
ЦЕЛИНА
4а – КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ
и 4б - СКРОБАРА
**у насељеном месту Панчево** ЈП „Урбанизам" Панчево
**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4 12**

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС— број 129/07, 83/14-др.закон,101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС— број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20 и 52/21), Генералног урбанистичког плана Панчева ("Службени лист града Панчева" бр 23/12 и 10/20), Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 4а Караула са Јабучким путем („Службени лист града Панчева— број 11/18), и члана 39. став 1. тачка 5. и члана 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева— број 25/15– пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), Скупштина града Панчева на седници одржаној дана *05.06.2023.*год.донела је:

**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ**
**ЦЕЛИНА 4а - КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И**
**ЦЕЛИНА 4б – СКРОБАРА**
**у насељеном месту Панчево**

**У В О Д**

**Изради Плана се приступило на основу** Одлуке о Изменама и допунама плана генералне регулације Целина 4а и Караула са Јабучким путем и 4б- Скробара у насељеном месту Панчево у складу са Законом о планирању и изградњи ("Сл.гласник РС" бр.72/2009 и 81/09-исправка 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19- др.закон, 9/20 и 52/21) (у даљем тексту Закон) и Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС— 32/2019).

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

**Плански основ** за израду Плана је Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/2012 и 10/2020).

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

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС— број 64/2015), израђен је **елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида** у плански документ који је одржан у трајању од 15 дана од 25.01.2019.год. до 08.02.2019.год.. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду број V-15-06-8/2019 од 27.02.2019.год., настављена је израда плана генералне регулације.

**Основно начело** планирања, коришћења, уређења и заштите простора при изменама и допунама Плана је задржавање основне намене дефинисане ГУП-ом као и задржавање формираних урбаних целина које су претежно изграђене и завршене.

**Концептуални оквир** планирања уређења и заштите планског подручја обухваћеног изменама и допунама плана се не мења у односу на основни план. Израдом измена и допуна Плана потребно је задржати две одвојене просторне целине 4а и 4б.

**Циљ** израде измена и допуна плана су задржавање основне намене дефинисане планом вишег реда, развој урбанистичких целина кроз сопствене специфичности, дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођењу мера њене заштите и сл.

**Разлог** за израду измена и допуна плана је велики број пристиглих примедби грађана које проузрокуку приспитивања постојећих планских решења, усаглашавање са плановима вишег реда постојећим стањем, потребама становништва и стварања планских услова за у складу са Законом о планирању и изградњи уз поштовање урбанистичких параметара услед чега **се ради о изменама и допунама Плана у целини.** ЈП „Урбанизам“ Панчево

**Измена и допуна плана се односе на:**

- Измена саобраћајног решења и дефинисање регулације улице Зимске у складу са захтевима грађана и извршеним парцелацијама,
- Укидање појединих деоница улица јер се за истима није указала потреба и из разлога што су изграђени објекти на трасама планираних саобраћајница,
- Смањивање регулационих ширина планираних саобраћајница у складу са ситуацијом на терену и изграђеним објектима,
- Пренамена зона у складу са Генералним урбанистичким планом (Сл.лист града Панчева бр. 10/20) и дефинисање правила грађења у овиру ових зона
- Провера постојећих капацитета изградње и подизање нивоа стандарда становања и пословања,
- Дефинисање нових правила изградње за директно спровођење из овог плана и дефинисање смерница за просторе који ће се даље разрађивати урбанистичким пројектима
- Дефинисање зона заштите, ограничења или забране градње и комплекса посебних намена;

## А ОПШТИ ДЕО

### А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

**Правни основ:**

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/12, 42/13- одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20 и 52/21),

- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019).

**Плански основ:**
- Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 4а Караула са јабучким пуем и 4б Скробара у насељеном месту Панчево („Службени лист града Панчева— број 11/18),
- Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23//2012 и 10/2020),

**Извод из** Генералног урбанистичког плана Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/2012 и 10/2020):
***"А4.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ОСТАЛЕ ПОТРЕБЕ***
*Претежна намена осталог земљишта су становање, пословање, радне/привредне делатности, индустрија, простори посебне намене, најчешће у комбинацији са јавним објектима и просторима и у међусобној компатибилности (становање – пословање, пословање – радне/привредне зоне, радне/привредне зоне – индустрија).*
*Под претежном наменом се подразумева она која заузима више од 50% укупне намене у одређеном простору.*
***Становање са компатибилним наменама***
*Становање је претежна намена у највећем делу градског простора – у ужем и ширем центру града (централно подручје и насеља Котеж, Тесла, Горњи град, Доњи град), (насеља Стрелиште, Миса, Војловица, Топола), у рубним зонама, тј. улазним правцима у град (насеља Караула – Јабучки пут - Скробара, Кудељарски насип – Новосељански пут, Баваништански пут) као и у ванградском насељу Стари Тамиш.*
*У ужем центру града, уз становање су заступљени садржаји друштвено-социјалног стандарда, централни садржаји и пословање, као компатибилне (одговарајуће) намене. У ширем центру (насеља Стрелиште, Миса Војловица, Топола), од компатибилних намена је заступљено претежно пословање а од објеката друштвено-социјалног стандарда постоје дечје установе,* ЈП „Урбанизам" Панчево
**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4 14**

*основне школе, дом здравља и просторије Месне заједнице, као и одређени спортски садржаји. Зоне централних садржаја нису сасвим дефинисане ни формиране.*
*У осталим насељима је ситуација далеко сложенија јер се уз становање налазе и радне/привредне зоне и различити индустријски комплекси, као и комплекси комуналне делатности.*
*Што се тиче типа урбаног ткива, у ужој и широј централној зони, затим у старим насељима Војловица и Топола, заступљени су компактни блокови и неколико разграђених блокова, тј. блокова код којих је у време социјализма (друга половина 20.в.) започета трансформација из компактног у отворени блок али није завршена, па су по ободу остали као компактни а у унутрашњости (на простору некадашњих башта) су добили вишеспратне вишепородичне објекте и карактеристике отвореног блока.*
*Нова насеља, настала такође током друге половине 20.в. (Котеж, Тесла, Стрелиште) грађени су по концепту отворених блокова са вишепородичним стамбеним објектима више и високе спратности, иако је у појединим деловима остало неколико зона породичног становања.*
*Насеље Миса је започето плански да се гради као насеље породичног становања, неуобичајене урбане матрице, са линијски постављеним објектима у непрекинутом низу (без формирања компактних блокова), али је у међувремену дошло до нарушавања планске концепције и до спонтане (самоиницијативне) градње и у самом планском подручју али и изван њега (на контактном пољопривредном земљишту), што је у великој мери нарушило потенцијал које је ово насеље имало.*
*На улазним правцима у град се налазе потпуно спонтано изграђени простори где је сада веома тешко успоставити чак и основни ниво урбаног реда.*
***Пословање, привреда и индустрија са компатибилним наменама***
*Пословање се налази као пратећа намена у централним и стамбеним зонама Панчева, али може бити формирана и посебна пословна зона. Такав један самостални пословни комплекс постоји у насељу Тесла. Он је настао на простору некадашњих индустријских објеката а сада су ту заступљени комерцијални садржаји (трговина, угоститељство, пословање) и постао је важан центар овог дела града.*
*Привредни комплекси се углавном налазе на улазним правцима у град и то у неповољном суседству са становањем. Посебан привредни комплекс формиран је претходних неколико година као "Северна зона", на простору између Јабучког пута на западу и железничке пруге на истоку ове зоне. С обзиром да су се у граници ГУП-а нашле значајне површине неизграђеног (тренутно пољопривредног земљишта) у овом делу града, "Северна зона" има потенцијал да се прошири и постане нови привредни центар.*
*На јужном излазу из града постоји "Јужна индустријска зона" настала у другој половини 20.в. Фабрике ове зоне, након оштећења насталих због бомбардовања 1999.г., данас не раде пуним капацитетом и током претходне деценије су уведене нове, чистије технологије, тако да се еколошка слика града поправила. Ова зона се својим источним делом наслања на Дунав, што представља велики потенцијал за развој овог простора као лучке зоне.*
*У насељу Стари Тамиш постоји индустија из области пољопривреде која је организована као посебан комплекс али је становање у непосредном окружењу, што може имати неповољан утицај на стамбено насеље.*
***Комплекси посебне намене***
*Комплекси посебне намене су значајни и специфични и стога обрађени на посебан начин.*
*Према условима надлежних институција, у план су уграђени сви потребни параметри за њихово очување и функционисање (зоне ограничене и зоне забрањене градње, зоне заштите комплекса и сл.).*
***Б1 ОПИС И КРИТЕРИЈУМИ ПОДЕЛЕ НА УРБАНИСТИЧКЕ ЗОНЕ ИЛИ ЦЕЛИНЕ***
*Целина 4 - 4а Караула са Јабучким путем и 4б Скробара*
*Обухвата спонтано насеље настало са обе стране пута за Јабуку. На западној страни се граничи са реком Тамиш.*
*Претежна намена новонасталог насеља је становање али се уз саму саобраћајницу развија пословање и одређени радни комплекси. Намене нису одвојене на одговарајући начин тако да је овом простору потребна урбана редефиниција.*
***Генерална намена површина по зонама*** **ЈП „Урбанизам" Панчево**
**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4 15**

*Улазни правци у град*
*Ови правци обухватају ПГР Целину 4а и 4б, ПГР Целину 5 и ПГР Целину 6а.*
*Уз све саобраћајнице на улазним правцима у град, развила су се насеља у којима су се, једне поред других, нашле и компатибилне и некомпатибилне намене. То су зоне непланске градње, настале на некада пољопривредном земљишту које се налазило далеко од градског подручја. Због тога су тада, преко ових зона планирани сви важни инфраструктурни коридори који су се сада нашли у изграђеном подручју. Тако су се стамбене, пословне и привредне намене које овде преовлађују, нашле у зонама забрањене и ограничене градње.*
*У овим насељима је потребно применити урбану редефиницију простора - санацију некомпатибилних намена на основу опредељених преовлађујућих намена, уз остварење одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних капацитета и имајући у виду зоне забрањене и ограничене градње на правцима инфраструктурних коридора.*
*Осим што у овим насељима није остварен основни стандард саобраћајне и инфраструктурне опремљености, велики проблем ових урбаних целина је и недостатак одговарајућих јавних површина и објеката (централне зоне) који представљају базу друштвено-социјалног стандарда и идентитета локације. Даљом разрадом простора плановима нижег реда, треба обезбедити земљиште за формирање ове зоне коју би чинили садржаји најпотребнији насељу.*
*У оквиру ових зона дефинисана је планирана намена земљишта које за сада није комунално опремљено али представља резервни простор за даље ширење града када се за то стекну урбани услови (саобраћајно и инфраструктурно опремање, могућност обезбеђивања основних јавних објеката и простора и сл.). Осим тога, евидентирано је и плавно подручје које није погодно за изградњу.*
*ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ*
*Врсте зелених површина*
*Заштитни зелени појасеви у индустријским зонама*
*Предходним планским документима, као и овим ГУП-ом, предвиђен је заштитни појас између индустријских погона и насеља Војловица и Топола. Његово деловање треба употпунити заштитним зеленилом у оквиру комплекса свих фабрика у јужној зони који не спадају у јавне површине. Ови заштитни појасеви ће се детаљније разрађивати нижим планским документима.*
*У оквиру Северне индустријске зоне сво заштитно зеленило је на површинама остале намене и нема јавног. Њихова улога је у заштити од аерозагађења, затим, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову асорбцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.*
*Заштитни зелени појасеви дуж водотокова*
*Вегетација је овде прилагођена повременом плављењу. И ова зелена површина је веома значајна за очување разноврсност и бројност птичијег фонда.“* **ЈП „Урбанизам“ Панчево**
**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4 16**

**А2 ОБУХВАТ ПЛАНА**

Измене и допуне плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана и обухватају план у целости.

Укупна површина простора у обухвату овог Плана је 434ha 99a 62m2.

**А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА**

**Грађевинско подручје са претежном наменом површина**

Планско подручје налази се у северном делу града Панчева рубно у односу на град и делом уз саму границу грађевинског реона.

Чине га просторне целине: становање, пословање и индустрија, неизграђено грађевинско земљиште, водене површине и канали, железница и саобраћајне површине као и целине за које важе планови детаљне регулације .

**Стамбена насеља** Караула и Скробара су насеља која су у ранијем периоду постојала претежно као викенд насеља. Сада су то претежно стамбена насеља без потребних пратећих централних садржаја и одговарајуће саобраћајне и друге инфраструктуре. Становање је породичног типа, куће су претежно са окућницама и ниже су спратности. Осим становања у насељима су заступљене пратеће функције у мањем обиму: трговина, услуге, угоститељство, пословање комаптибилно становању. Постојеће стамбене зоне претежно су изграђене и формиране. Планом се постојећа намена потврђује уз могућност доградње у оквиру параметара дефинисаних Планом

**Пословни комплекси** (Алмекс, Техномаркет, Аутоцентар Граовац, Центар Пивашевић и др.) лоцирани су уз саобраћајнице Црепајски пут и Јабучки пут и број ових пословних комплекса се временом увећава.

У оквиру граница плана су и две зоне **привреде**, Северна индустријска зона и Прострорна целина индустрија скроба ―Јабука‖ и Фабрика сточне хране ―Јабука‖, за које се примењују планови детаљне регулације.

(План детаљне регулације за привредну зону – индустрија посебне намене – просторна целина индустрија скроба ―Јабука‖ и Фабрика сточне хране ―Јабука‖ Сл. Лист града Панчева бр. 35/2017 и План детаљне регулације за подручје северне индустријско пословно производне зоне у Панчеву ‖Сл. Лист града Панчева‖ бр. 30/2017 и 1/2018).

**Објекти и површине за јавне потребе**

Осим саобраћајница и објеката комуналне инфраструктурне мреже у обухваћеном подручју нема других јавних садржаја.

Од површина јавне намене у обухвату плана се налазе.

- саобраћајне површине
- канал Надел
- водени ток Тамиша
- зона заштитног зеленила
- зона плавног подручја са еколошком функцијом

са објектима комуналне инфраструктурне мреже.

Сви јавни објекти и површине се задржавају као опште добро у смислу обезбеђивања одређеног нивоа урбаног стандарда за све грађане и кориснике.

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.).

Уређење слободних површина, њихово поплочавање, мобилијар, визуре, осветљење, треба да допринесу стварању складног амбијента, примереног урбаном насељу. ЈП „Урбанизам" Панчево

**Б. ПЛАНСКИ ДЕО**
**Б.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**
Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је, концептом разраде кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.
Простор који је предмет овог плана представља Целину 4, односно 4а – Караула са Јабучким путем и 4б – Скробара и обухвата делове града који у делом представљају формиране а делом неформиране урбанистичке целине.
План се са једне стране заснива на настављању континуитета започетог на основу претходно рађених планова а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама и тенденцијама и новим законским решењима.
Концепција уређења простора дефинисана је на основу смерница Генералног урбанистичког плана, важеће планске документације, анализе постојећег стања, приспелих услова надлежних јавних предузећа и осталих институција, анализа и студија рађених за потребе генералног плана.
Концепт плана је дефинисан на основу постојећег стања, уз задржавање постојећих намена становања, пословања као пратећих намена становања, привредних и услужних делатности. План 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.
План дефинише и грађевински фонд, тј. просторе за нову градњу, заокружује саобраћајну матрицу насеља, омогућава опремање потребном инфраструктуром, ствара услове за развијање нових пословних садржаја, становања и пратећих садржаја становања (трговина, услуге, угоститељство и сл.) .
Сви објекти морају поштовати регулационе и грађевинске линије и морају имати обезбеђен приступ са јавне површине.
**Б1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ/ЗОНЕ И ПЛАНИРАНА НАМЕНА**
**Б.1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина**
Израдом овог плана обухваћени простор се целовито сагледава и обрађује, дефинише се развој његових подцелина кроз сопствене специфичности али и у међусобном утицају/корелацији са осталим подцелинама/просторним целинама и градом као целином – а у складу са ГУП-ом.
Израдом овог плана утврђују се намена земљишта, правила уређења и грађења, правци и коридори за саобраћајну, енергетску, водопривредну, комуналну и осталу инфраструктуру.
Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана генералним урбанистичким планом. Такође, већ формиране целине/намене планом се задржавају.
**Б.1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама**
Простор урбанистичких целина 4а и 4б се дефинише у оквиру основних зона:
**Зона јавних намена**
- Саобраћај
- Комуналне зоне и објекти
- Водне површине и објекти
- Зона плавног подручја
- Зона заштитног зеленила

**Зона становања**
Становање са компатибилним наменма
**Зона пословања**
Пословање са компатибилним наменама
**Привредна зона**
Радна зона са компатибилним наменама
Зона индустрије - Целине за које важи План детаљне регулације:
🕐 Индустрија посебне намене просторна целина индустрија скроба Јабука и фабрика сточне хране Јабука у насељеном месту Панчево
🕐 План детаљне регулације за за подручје северно индустријске пословно производне зоне у Панчеву

**Уз ограничења**
- Зоне ограничене градње
- Зоне забрањене градње

**ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА**
**Саобраћајне површине**
Све саобраћајне површине, односно насељске саобраћајнице у пуном профилу са зонама уличног зеленила су површине јавне намене.
**Комуналне зоне и објекти**
Обухвата комплексе комуналних површина, објеката и постројења, као и објекте инфраструктуре.
Постоји могућност формирања појединачних мањих комплекса у насељу у оквиру насељских блокова или у оквиру профила насељских саобраћајница (аутоматсака телефонска централа, трафо станице, мернорегулационе станице, итд.).
**Водне површине и објекти**
Све водне површине – канали и река Тамиш су површине јавне намене.
**Јавно зеленило**
**Заштитно зеленило**
Предходним планским документима, као и овим Планом, предвиђен је заштитни појас између привредних погона и насеља или зона других намена. Њихова улога је у заштити од аерозагађења, затим, визуелна баријера од околног простора, смањење утицаја ваздушних струјања у усмеравању гасова ка насељима, уз њихову апсорбцију кроз процесе фотосинтезе. Томе треба додати естетске вредности које имају позитиван психолошки утицај како на запослене, тако и на становнике околних насеља.
Заштитно зеленило формирати уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона о безбедности саобраћаја. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје.
**Плавно подручје са еколошком функцијом**
Ова зона већим делом је под стаништем заштићених и строго заштићених врста од националног значаја са ознаком ПАН03, назив „Јабучки Рит—, категорија станишта: Мочваре и ритови, ободна вегетација водених система плантаже хигрофилне шуме и жбуње. Мањим делом зона није под заштитом али је позиционирана ободно у односу на насеље као плавно подручје и граничи се са зоном заштите.
**ЗОНА СТАНОВАЊА СА КОМАПТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**
У зони становања са компатибилним наменама план дефинише параметре и регулацију у оквиру којих је могућа доградња постојећих објеката, као и изградња нових објекта у дефинисаним оквирима.
У овој зони преовлађује породично становање. Породично становање на Караули планирано је да остане на постојећим локацијама као најзаступљенији облик становања у овом делу града. Вишепородично становање могуће је остварити уколико се испоштују параметри дефинисани правилима грађења.
Осим намене становања дозвољена је и изградња објеката само пословног садржаја (без функције становања), и то за потребе трговине, угоститељства, занатства, пословања, администрације, делатности у функцији јавне намене или основне намене и слично. Услов је да то буду садржаји који су компатибилни са становањем и који неће реметити основну стамбену намену зоне.
Уређење и изградња нових објеката на овом простору вршиће се на основу услова из овог плана. Паркирање возила обезбедити унутар парцеле.
У оквиру ове зоне постоји и **део зоне ограничене градње**, детаљније описано у табели **Б.2.2.**
**Заједничка/општа правила за све намене** ЈП „Урбанизам" Панчево
**ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4 19**

**ЗОНА ПОСЛОВАЊА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**
Делови зона "Караула са Јабучким путем" и „Скробара— представљају зоне у којима се планира изградња пословних објеката уз могућност изградње стамбених објеката, мањих производних објеката и других објеката комаптибилне намене.
Простори ове зоне су већ делимично изграђени дуж пута за Јабуку и северно од нове фабрике „Утва—, где постоје стамбени, пословни и производни објекти.
У оквиру ове зоне могуће је градити пословне објекте са припадајућим пратећим садржајима и секцијама.
Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности.
Постојећи радни комплекси на подручју предметних блокова се задржавају и дозвољава се њихова даља изградња под условом да не угрожавају своју околину и да испуњавају мере заштите животне средине које прописују важећи правилници и закони а, спроводи и контролише надлежни Секретаријат као и под условима који су дефинисани изменама и допунама Плана.
У оквиру ове зоне постоји и **део зоне забрањене и ограничене градње**, детаљније описано у табели **Б.2.2. Заједничка/општа правила за све намене**

**РАДНА ЗОНА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА**
У оквиру ове зоне могуће је градити производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња, делатности из области трговине на велико, складишта, објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде) и све остало у функцији пољопривредне производње, стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције др., мали производни погони (мала и средња предузећа) дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија.
Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, __тешко‘_ занатство, стоваришта (продаја огрева) отворени тржни центри, сервиси, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе.
Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила, објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа као и све остало у функцији пољопривредне производње.
НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:
Становање (осим постојећег - стамбени објекти (са и без грађевинске дозволе) који су се затекли у овој зони остају у затеченом стању.
Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу.
У оквиру ове зоне постоји и **део зоне ограничене градње**, детаљније описано у табели **Б.2.2. Заједничка/општа правила за све намене**
Напомена: Према Генералном урбанистичком плану Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23//2012 и 10/2020) радна и привредна зона су идентичне зоне.

**ЗОНА ИНДУСТРИЈЕ**
Капацитети индустрије се граде и реконструишу у оквиру две просторне целине / зоне овог плана на начин како је дефинисано плановима детаљне регулације.
У оквиру ове зоне планирана је могућност градње објеката за лаку индустријску производњу, комплекса стоваришта и складишта и друге врсте пословних простора који се не могу градити у непосредном градском окружењу.
Планом се предвиђа примена планова детаљне регулације, а у складу са условима надлежних институција, Закона о планирању и изградњи, Закона о заштити животне средине.
Целине за које важи План детаљне регулације:
- ПДР Индустрија посебне намене просторна целина индустрија скроба "Јабука" и фабрика сточне хране "Јабука" у насељеном месту Панчево ( Сл.лист града Панчева бр. 35/2017)
- План детаљне регулације за за подручје северно индустријске пословно производну зоне у Панчеву (Сл.лист града Панчева бр. 30/2017 и 1/2018)

**ОГРАНИЧЕЊА У ЗОНАМА**

Зоне ограничене и забрањене градње формиране су према условима надлежних институција који су прибављени за потребе израде плана и саставни су део овог планског документа и детаљно су описани у табели Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене текстуалног дела плана, као и графичким прилогом бр.8 Карта ограничења.

**Б.1.1.3. Биланс површина**

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

| **Т1-Табела биланса површина Бр.** | **Грађевинско земљиште** | **Површина** | **%** |
|---|---|---|---|
| **I** | **Јавна намена** | **186 82 52** | **42.95%** |
| 1 | саобраћајнице | 56 34 03 | 12.95% |
| 2 | комуналне зоне и објекти | 0 14 67 | 0.03% |
| 3 | зоне заштитног зеленила | 8 75 80 | 2.01% |
| 4 | водне површине | 13 62 81 | 3.13% |
| 5 | зона плавног подручја | 107 95 21 | 24.82% |
| **II** | **Остала намена** | **199 45 58** | **45.85%** |
| **III** | **Површине разрађене у оквиру ПДР** | 48 71 52 | 11.20% |
| ***Укупна површина грађевинског земљишта*** | ***434 99 62*** | ***100.00%*** | |

## Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ

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

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

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

1. Саобраћајне површине;
2. Комуналне зоне и објекти;
3. Зоне заштитног зеленила;
4. Водне површине (река Тамиш и канали);
5. Зона плавног подручја;

У складу са Планом намене површина и планираним саобраћајницама, од целих и делова катастарских парцела у к.о. Панчево 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 71 саобраћајнице.
- Од КЗ1 – комуналне зоне и објекти

- Од ЗЗ1 до ЗЗ3 – зоне заштитног зеленила
- Од В1 до В6 – водне површине
- ПП1 – зона плавног подручја
- ПДР1 до ПДР4 – површине у обухвату Плана које су разрађене у оквиру ПДР

План препарцелације грађевинског земљишта јавне намене је основ за израду Пројекта геодетског обележавања а на основу извода из предметног плана и копије плана и након добијања потврде од стране надлежне општинске управе. Обзиром да је овај план генералне регулације рађен на дигиталним копијама катастарских планова, за потпуни план парцелације јавног земљишта потребно је извршити геодетско снимање предметних локација и на основу тога, заједно са планом поделе земљишта на јавно и остало из овог Плана генералне регулације израдити пројекат геодетског обележавања и извршити спровођење промена у јавним књигама.

Саобраћајнице

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| 1(iv) | железничка пруга | 8106/17 | 3 81 39 |
| 2 | ул. Димитрија Туцовића | регулисано у ПГР Целина 11 | 8 44 19 |
| 3 | планирана саобраћајница | 329/1, 330 | 0 11 48 |
| 4 | планирана саобраћајница | 331 | 0 28 57 |
| 5 | планирана саобраћајница | 286/1, 286/39 | 0 11 17 |
| 6 | планирана саобраћајница | 286/1, 286/39 | 0 11 57 |
| 7 | планирана саобраћајница | 286/39 | 0 25 44 |
| 8 | планирана саобраћајница | 310, 313/2, 313/4 | 0 15 50 |
| 9 | планирана саобраћајница | 311/4 | 0 29 01 |
| 10 | планирана саобраћајница | 286/39 | 0 27 90 |
| 11 | планирана саобраћајница | 183/1, 183/2 | 0 16 16 |
| 12 | планирана саобраћајница | 187/1, 187/2 | 0 13 49 |
| 13 | планирана саобраћајница | 166, 167, 168, 169, 170/1, 170/9 | 0 04 74 |
| 14 | планирана саобраћајница | 168, 163/1-14, 171/1-5, 170/2-7,9 | 0 19 77 |
| 15 | планирана саобраћајница | 191/3, 8010 | 0 09 08 |
| 16 | планирана саобраћајница | 216, 217 | 0 13 59 |

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| 17 | планирана саобраћајница | 286/1, 286/39, 8010, 287/14, 288/3,8,18,6,14,4,2,10, 184/2,5-7, 185/2, 186/2, 187/2, 188/1, 189/1, 190, 191/1, 191/2,3,6,7, 192/1, 214, 209, 208/1,7, 203/2,6, 202/6, 201/5, 197, 196, 215/1, 216, 221/3, 222/3, 228/2, 229/1,2, 233, 234, 239/1,2, 241/1,8,9, 246/1,3, 247/1,2, 250, 251, 255, 256/6, 259, 260/1,2 | 1 14 82 |
| 18 | планирана саобраћајница | 8009, 8010, 286/1,39, 324, 325/1, 321/3, 320, 319, 318/1,2, 315/1,2, 312/8, 287/4, 288/1-6,9,15, 184/1,3,4, 185/1, 186/1, 187/1, 188/2, 189/4, 190, 191/1-3,10, 192/1, 214, 209, 208/1,10, 203/2,3, 202/4, 201/3, 197, 196, 195, 193, 111/1,2, 108, 107, 104, 103, 102/1-3, 183/1-3, 295/1, 291 | 1 23 87 |
| 19 | планирана саобраћајница | 143, 142/1-6,8,10, 146/1,2, 148/1,2, 149/2, 152/1-3, 151/1, 153/1, 156/1, 157, 158/1,2, 159/1-3, 164/1,2, 160, 161, 162/2, 163/1, 165/1,2, 166, 168, 170/9, 174/1-3, 175/1-5, 180/1, 182/1,2, 181/2, 183/7, 292/1,2, 293, 295/2, 296, 297/1,2, 298, 299, 301/7, 305/1,2, 304, 306, 307/11, 308/2, 309/1,2, 311/13,14, 310, 313/2,3, 312/1, 314, 315/1,2, 316/3, 317, 318/1,2, 319, 320, 321/2,8, 322/2,6, 323/1,4,5, 324, 325/6, 326/3, 327, 328, 329/5-8,1,2,11,14, 330, 331 | 0 97 86 |
| 20 | планирана саобраћајница | 193, 195, 111/2 | 0 18 42 |
| 21 | планирана саобраћајница | 142/8, 143, 144/1, 8009, 102/1,2, 101 | 0 22 92 |
| 22 | планирана саобраћајница | 118/4, 115-117, 114/3-5, 78, 79/1, 75, 74/2, 73/4, 72/2, 71/1-3, 70/3, 69/4, 68/1,2, 67/1,4, 66/6,7, 67/2 | 0 39 30 |
| 23 | планирана саобраћајница | 113, 96-98, 94, 93, 91, 81/1-4, 82 | 0 35 15 |
| 24 | планирана саобраћајница | 8003, 82, 66/11-13, 67/2, 66/1,3-7, 65/1,2, 64, 63/1,3,4, 61/1, 54/1-3, 55 | 0 35 08 |
| 25 | планирана саобраћајница | 55, 54/1,2, 51, 45/4,7-9, 44/2, 45/2, 56/2,5,10, 57/5,9, 58/3, 59, 60/2,3, 62/5 | 0 20 53 |
| 26 | планирана саобраћајница | 50, 51, 55 | 0 04 28 |
| 27 | планирана саобраћајница | 45/4-7,10-14 | 0 07 85 |
| 28 | планирана саобраћајница | 44/1,2, 41, 38/2-5,7,12,13 | 0 22 20 |

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| 29 | планирана саобраћајница | 4, 5/1,5/2 | 0 10 96 |
| 30 | ул. Јабучки пут | 13958, 9416/31 | 6 81 86 |
| 31 | планирана саобраћајница | 11613, 11614/1, 11615/4, 11616/2, 11617/2, 11618/3-5, 11619, 11620/1, 11621/1-3, 11622, 11623/1,2, 11624/3-9,15-17,28,29, 11625-11628, 11629/1,2,5-8,23,26, 11630/3 | 0 62 17 |
| 32 | планирана саобраћајница | 9355/1,2, 9356/1,2,4,5,7,8, 9357-9361, 9363, 9364/1,3, 9365/2, 9366/1, 9368, 9369/1,2, 9371/2,3,5 | 0 70 75 |
| 33 | планирана саобраћајница | 9313, 9314/1 | 0 15 50 |
| 34 | планирана саобраћајница | 9300/6,28-31 | 0 08 32 |
| 35 | планирана саобраћајница | 9305, 9300/1,13,16,21,22,27,31,7,9,11, 9311/1,6, 9312/1, 9308/2-5, 9307, 9306, 9303/1-3, 9302/2, 9297/2 | 0 22 12 |
| 37 | планирана саобраћајница | 9293/3, 9294/2, 9305, 9295, 9296, 9298/1, 9299 | 0 73 58 |
| 38 | планирана саобраћајница | 9299, 9293/2,3 | 0 09 82 |
| 39 | планирана саобраћајница | 9293/1, 9290/1,2, 9289, 9286/1 | 0 26 61 |
| 40 | планирана саобраћајница | 9293/1, 9290/1,2, 9289, 9286/1 | 0 90 75 |
| 41 | ул. Јабучки пут | 9285 | 0 94 73 |
| 42(iv) | планирани државни пут | 13957, 9416/8, 13958, 9305, 9295, 9296, 9297/1-3, 9298/1,2, 9300/1,13, 9299 | 2 51 58 |
| 43(iv) | планирана саобраћајница | 9416/8 | 0 72 95 |
| 44(iv) | планирана саобраћајница | 9371/4 | 0 69 06 |
| 45(iv) | планирана саобраћајница | 13960, 11631-11639, 11640/1-3, 11621/3, 11622, 11623/2, 11624/6-9,15,16,19, 11625-11628, 11629/5,6,14,20, 11630/5 | 0 42 79 |
| 46(iv) | планирана саобраћајница | 11630/7-10, 13960, 11631 | 1 69 16 |
| 47(iv) | ул. Црепајски пут | 13954 | 5 60 36 |
| 48 | планирана саобраћајница | 9252, 9242, 9243/1,2, 9244-9251 | 0 78 33 |
| 49 | планирана саобраћајница | 9231, 9232/1,2, 9224-9230, 9222, 9221, 9219 | 0 31 34 |
| 50 | планирана саобраћајница | 9201-9207, 9192, 9193, 9194/1,2, 9195-9199, 9200/2 | 0 46 60 |
| 51 | планирана саобраћајница | 9181-9191, 9180/1,2, 9177, 9175/1-3 | 0 31 62 |

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| 52 | планирана саобраћајница | 9173, 9172, 9163-9166, 9155/1,2, 9152-9154 | 0 39 10 |
| 53 | планирана саобраћајница | 9080-9086 | 0 21 37 |
| 54 | планирана саобраћајница | 18020 | 0 01 58 |
| 55 | планирана саобраћајница | 9116, 9117, 9120/1,2 | 0 37 41 |
| 56(iv) | планирана саобраћајница | 9121, 9124-9126, 9128-9130, 9166-9168, 9172 | 0 39 84 |
| 57 | планирана саобраћајница | 18022 | 0 06 17 |
| 58 | државни пут | 18044-18047, 18098, 18100, 18101, 18111, 18114 | 2 24 23 |
| 59 | планирана саобраћајница | 18023, 18027, 18033, 18035, 18025, 18024/1-9 | 1 17 05 |
| 60 | планирана саобраћајница | 17909, 17916, 17921, 17922, 17927, 17928, 17933, 17934, 17939, 17940, 17945, 17946, 17951, 17952, 17957, 17958, 17963, 17964, 17969, 17970, 17975, 17976, 17982, 17983, 17988, 17989, 17994, 17995, 18000, 18001, 18006, 18007, 18012-18017, 18022 | 1 33 31 |
| 61 | планирана саобраћајница | 17963 | 0 23 13 |
| 62 | планирана саобраћајница | 17961 | 0 29 74 |
| 63 | планирана саобраћајница | 17918, 17919, 17924, 17925, 17930, 17931, 17936, 17937, 17942, 17943, 17948, 17949, 17954, 17955, 17960, 17961, 17966, 17967, 17972, 17973, 17978, 17980, 17985, 17986, 17991, 17992, 17997, 17998, 18003, 18004, 18009, 18010, 18019, 18020 | 0 43 99 |
| 65 | планирана саобраћајница | 267 | 0 18 70 |
| 66 | планирана саобраћајница | 17912, 17913 | 0 44 28 |
| 67 | планирана саобраћајница | 17910, 17915 | 0 16 51 |

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| 68 | планирана саобраћајница | 9316/3, 8106/17, 266, 263, 262/1,2, 258, 257, 254, 253, 249, 248/1,2, 245/3, 242/1-3, 241/3-5, 238, 235, 232, 230/1,2, 221/1, 220, 217, 216, 214, 213, 210, 209, 207/1,2, 204/1, 200, 198, 194, 193, 110/1,2, 109, 106, 105/1,2, 101, 100, 112, 99, 96, 95, 92, 91, 90, 89, 81/1-4, 82-88, 8003, 53/1,2, 49, 55, 46, 43, 41, 39/1-3, 36/1-5, 32/328/1, 25, 20/13-15,3,6, 5/1,2, 4, 3, 9319/1,2, 9320/1,2,5, 9321/1,2, 9322/1-3, 9323/1, 9324/1,2, 9325, 9326/1,2, 9330/1,2, 9331/1,2, 9332, 9333, 9334/1, 9335/1,2, 9336/1,2, 9337/1,2, 9338/1-3, 9341, 9342, 9344, 9345, 9348/1, 9349/1, 9350/1, 9351/2, 9352/1,3,6, 9353/2,4,6,8,10, 9354/2, 9315/2,4,6,8,10, 9314/1,2, 9313, 9312/1,2, 9311/1,6, 9300/6,7,9,11,13,16,21,22,27 | 2 44 04 |
| 69 | планирана саобраћајница | 328, 327, 326/4, 325/5, 324, 321/2, 321/6, 320, 319, 318/1, 318/2, 315/1, 315/5, 312/10 | 0 22 12 |
| 70 | планирана саобраћајница | 311/9, 308/2, 307/8, 303, 304, 301/4, 300, 289/1, 289/2, 290, 295/2,4,5,7,8,9, 291, 290, 183/4, 184/5 | 0 25 63 |
| 71 | планирана саобраћајница | 181/1, 179/1, 178, 177/3, 176/3, 173/4, 171/3 | 0 19 54 |
| | | Укупна површина | 56 34 03 |

Комуналне зоне и објекти

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| КЗ1 | комунална зона | 9293/2 | 0 14 67 |
| | | Укупна површина | 0 14 67 |

Зоне заштитног зеленила

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| З31 | Зона заштитног зеленила | 9319/1,2, 9320/1,2,5, 9321/1,2, 9322/1-3, 9323/1, 9324/1,2, 9325, 9326/1,2, 9330/1,2, 9331/1,2, 9332, 9333, 9336/1,2, 9337/1,2, 9338/1-3, 9341, 9342, 9344, 9345, 9348/1, 9349/1, 9350/1, 9351/2, 9352/1,3,6, 9353/2,4,6,8,10, 9354/2, 9315/2,4,6,8,10, 9314/1,2, 9313, 9312/2, 9311/1-6, 9300/4-7,9,11,13,16-27, 9328/1,2, 9329/1,2, 9340/1-3, 9343, 9346, 9347, 13959 | 7 57 68 |
| З32 | Зона заштитног зеленила | 9286/13, 9289, 9290/1,2, 9293/1 | 0 83 91 |
| З33 | Зона заштитног зеленила | 18112 | 0 34 21 |
| | | Укупна површина | 8 75 80 |

Водне површине

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| В1(iv) | Река Тамиш | 14010 | 5 48 86 |
| В2 | канал | 9317, 9316/2 | 4 86 09 |
| В3 | канал | 112 | 0 32 09 |
| В4(iv) | канал | 9293/2, 13926 | 1 28 73 |
| В5 | канал | 17911, 17914, 17917, 17920, 17923, 17926, 17929, 17932, 17935, 17938, 17941, 17944, 17947, 17950, 17953, 17956, 17959, 17962, 17965, 17968, 17971, 17974, 17977, 17981, 17984, 17987, 17990, 17993, 17996, 17999, 18002, 18005, 18008, 18011, 18018, 18021 | 1 23 34 |
| В6 | канал | 13953 | 0 43 70 |
| | | Укупна површина | 13 62 81 |

Зона плавног подручја

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| ПП1 | Зона плавног подручја | 9316/1, 9316/6 | 107 95 21 |
| | | Укупна површина | 107 21 |

Површине у обухвату Плана које су разрађене у оквиру ПДР

| Бр. грађ. парц. | Назив | Кат. парц. | Површина |
|---|---|---|---|
| ПДР1 | ПДР Северна пословна зона 1 | 9416/30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38 | 7 55 61 |
| ПДР2 | ПДР Скробара | 18030, 18036/1, 18110 | 28 21 84 |
| ПДР3 | ПДР Северна зона 3. | 9283/3, 13926,13957,13958,9416/21,9285 | 7 12 35 |
| ПДР4 | ПДР Блок 4.30 | 9285, 13926, 13958, 9295, 9296, 9298, 9299, 9293/1,2,3, 9294/1,2, 9292/1,2,3, 9291/1, 9290/1,2, 9289, 9288, 9291/1, 9286/1,2,3,4,5,6, 9287/1,2,3, 9292/1,2,3 | 5 81 72 |
| | | Укупна површина | 48 71 52 |

Б.1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

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

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

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

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

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

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

*Табела: Компатибилност намена*

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

Легенда:

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

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

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

Напомена:

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

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

Б 1.2.3.1. Правила за јавне намене

Ову групу чине објекти јавне намене у зонама:

1. Саобраћајне површине
2. Водне површине и објекти
3. Плавно подручје са еколошком функцијом
4. Јавне зелене површине
5. Комуналне зоне и објекти

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

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

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

Препоручена димензија паркинг места је 2,5x5,0m за путничке аутомобиле, јер иста представља нормалну димензију паркинг модула (довољан простор за највећи број европских типова путничких возила а која је проистекла из услова маневрисања возила и потребе за приступом пешака до/од возила и отварање врата).

Б 1.2.3.2. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

ОБЈЕКТИ И ПОВРШИНЕ КОМУНАЛНЕ НАМЕНЕ

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.

На обухваћенимм просторима постоје: објекти ТС, МРС, ЦС, и сл.

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

У оквиру овог Плана предвиђена је могућност изградње групе инфраструктурних објеката и површина коју чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. Ови објекти се могу налазити у свим зонама уз обавезну проверу локације кроз израду урбанистичког пројекта. Приликом постављања/изградње ових објеката треба поштовати све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље), обезбеђења локације и објеката и сл.

Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, потребно је водити рачуна о доброј саобраћајној и инфраструктурној опремљености локација, позиционирању објеката у односу на доминантне правце ветра, удаљености од стамбених и других објеката, водених површина и сл.

Према врсти делатности могу се сврстати у неколико група:

- Група А (снабдевање и трговина): зелене пијаце, отц, бувље пијаце, продаја огрева, продаја аутомобила и сл.,
- Група Б (гробља): сахрањивање људи, продаја погребне опреме,
- Група В (брига о животињама): простори за дневни и вишедневни боравак кућних

љубимаца, простор за бправак незбринутих животиња (луталица),

- Група Г (инфраструктура): објекти ТС, ГМРС, ЦС, филтер станице, топлане, котларнице и остали објекти инфраструктуре,
- Група Д (депоније): одлагање комуналног, медицинског, органског и др. отпада, сепарација и рециклажа отпада.

На обухваћеном простору постоје:

- Група Г: објекти ТС, ГМРС, ЦС, топлане, котларнице
- Група Д (депоније): сепарација и рециклажа отпада.

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

Група А

На простору обухвата плана нема простора пијаце а, нема ни планираних локација за пијаце али се оне могу остварити на површинама у склопу одговарајућих компатибилних намена ако су задовољени просторни и функционални услови.

Уколико се појави потреба за пијацама око свих пијаца треба омогућити одговарајући паркинг простор и за излагаче и за посетиоце, као и приступ локацији.

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

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

Параметри за једнонаменске пијаце:

Из = 40% под објектима (тезге не улазе у овај проценат)

максимална висина објеката у оквиру пијаце:

-максимална висина венца = 6,00m

-максимална висина слемена = 11,00m

Простор на ком се налазе тезге може се наткрити надстрешницом тако да максимална висина наткривања може бити максимално = максималној висини венца/слемена која је дозвољена за објекте стамбене/пословне намене у блоку у ком се налази локација пијаце (за пијачне локације у отвореним блоковима, ова висина је максимално једнака висини венца/слемена = 11,50/15,50m)

- кота платоа пијаце на ком се налазе тезге = максимално 0,2m од коте приступног уличног тротара (ако се изгради подземна гаража испод површине пијаце, кота приземља може бити = максимално 1,2m изнад коте приступног уличног тротара)
- кота приземља објеката (у оквиру пијачног комплекса) = максимално 0,2m од коте платоа пијаце

Група Г

У комуналне инфраструктурне површине и објекте се убрајају површине које комунална

предузећа користе за обављање своје основне делатности, као и објекти неопходни за несметано функционисање инфраструктурних система и снабдевање и опслуживање грађана.

Прву групу чине аутобазе, гаражно-сервисни објекти, простори за смештај дежурних екипа и екипа за хитне интервенције, магацини, радионице и сл. Ови објекти не могу се налазити у непосредној близини становања и њему компатибилним наменама, уколико им је за обављање делатности потребан већи простор (велико двориште за манипулацију возила, гараже, магацински простор, радионице и сл.), имају велику циркулацију возила (камиона), затим, производе буку, загађења и сл. Овакви простори се могу налазити у овој зони само под условом да се обезбеди довољно велик простор у њеном рубном делу, тако да од осталих делатности буде удаљен по прописима који регулишу ову област као и да се стриктно примене све мере заштите од буке, загађења (ваздуха, воде, земље) и сл.

Другу групу чине трафо-станице, МРГС, црпне станице, топлане, котларнице и сл. и оне омогућују несметано функционисање инфраструктурних система. Приликом њиховог постављања нарочито обратити пажњу да ли се у предвиђеној зони градње налази археолошко налазиште, објекти под заштитом Завода за заштиту споменика културе, водити рачуна да се не угрози колски и пешачки саобраћај, прегледност, градске визуре и сл, поштовати све мере заштите од буке, загађења, обезбеђења локације и објеката итд.

Простори ове намене морају се прилагодити функцији, условима локације и техничким нормативима за ову врсту објеката. Такође, за изградњу објеката који могу имати негативан утицај на животну средину или изазвати непријатности окружењу, неопходно је претходно прибавити услове и сагласности надлежних институција, урадити посебне анализе, процену утицаја на животну средину и сл, у складу са важећим законима, прописима и стандардима.

Група Д

Данас је неопходно и обавезно посветити велику пажњу третирању различитих врста отпада. У том циљу треба развијати системе примарне селекције и рециклаже отпада, формирати тзв. „зелена острва“ са посебним контејнерима за примарну селекцију папира, метала, ПЕТ амбалаже (то је потребно посебним планским документом дефинисати, који ће бити у складу са овом изменом и допуном Плана). Опасан отпад из домаћинства ће бити решаван кроз Локални акциони план управљања отпадом и у складу са условима надлежног комуналног предузећа.

Локација за рециклажно двориште у оквиру овог планског подручја је на делу комуналне зоне намењене ЈКП“Хигијене“.

Отпад који по саставу не одговара кућном смећу и представља нуспродукт процеса складиштења или производње, депонује се по посебним условима, обрађује и одвози уз претходну сагласност надлежних институција на за то одређене локације.

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

Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

За део насеља у оквиру граница обухвата плана 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, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља - Целина 4а и 4б – Караула са Јабучким путем и Скробара у насељеном месту Панчево, егзистирају:

- главна градска саобраћајница – Јабучки пут и надаље пут Панчево – Скробара, иначе траса државног пута IIA 130,
- деоница главне градске саобраћајнице – пут ка Јабуци, уједно траса државног пута IIA 131,
- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,
- зонске саобраћајнице.

У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су интегрисане (колско - пешачке) саобраћајнице, колски приступи и др.

За простор који се налази у граници обухвата Плана генералне регулације (целина 4а и 4б) у Панчеву дато је нивелационо решење у укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20m).

*Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања углавном треба придржавати при чему ће пројектант, за конкретан објекат - саобраћајницу, у фази пројектовања дати прецизно и тачно нивелационо решење.

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 ефикасно, безбедно и рационално функционисање саобраћајног система насеља. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује, уз оптималне трајекторије и времена путовања, остварење веза у насељу и насеља са микро и макро простором.

На основу значаја и улоге у саобраћајном систему насеља, извршена је категоризација планиране саобраћајне мреже и то на саобраћајнице вишег, нижег реда, зонске саобраћајнице, интегрисане саобраћајнице, пешачке пролазе.

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница државног пута II А 130 (Ечка – Ковачица – Јабука - Панчево) задржава исти ранг и на проласку кроз град представљаће главну градску саобраћајницу,
- постојећа деоница државног пута II А 131 (Чента – Опово - Јабука) такође задржава исти ранг и на проласку кроз град представљаће главну градску саобраћајницу,
- планирана траса друмског коридора – будућа веза до петље Ковилово и територије Београда
- сабирне и стамбене саобраћајнице,
- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице (планиране саобраћајнице у оквиру северне индустријске зоне Панчева и
- колско - пешачке саобраћајнице (мањих регулационих ширина).

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница–путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља и овог дела града најважнију улогу и значај имаће главне градске саобраћајнице којима се одвија највећи обим саобраћаја. Регулационе ширине главних градских саобраћајнице, уједно траса државних путева крећу се од 28-29m у северном делу обухвата Плана – на деоници ка

Скробари, док је ширина Јабучког пута 42-57m (ДП IIA 130). Деоница ДП IIA 131 је регулационе ширине око 45m.

У главним градским саобраћајницама планирани су поред коловоза посебни саобраћајни капацитети (стазе) за пешачки и бициклистички саобраћај, аутобуске нише постојеће, као и нове уколико се за истима укаже потреба или дислоцирање постојећих, док су у зонским саобраћајницама планиране (поред коловоза) пешачке или обједињене пешачко – бициклистичке стазе а све уз решавање и стационарног саобраћаја у складу са конкретним потребама. У сабирним и стамбеним саобраћајницама је поред коловоза и тротоара могуће предвидети и стационарни саобраћај у складу са конкретним просторним условима и потребама на терену.

За третирано подручје – обухват Плана, приоритет у изградњи и реконструкцији објеката саобраћајне инфраструктуре имаће:

- изградња повезног пута од Београда до Панчева (до чворне тачке укрштања државних путева IIA реда број 130 и 131) тј. од Панчева до петље Ковилово (предвиђена ГУП-ом Београда и ГУП-ом Панчева, а која је због решавања имовинско – правних односа планирана за даљу разраду ПДР-ом). Ова траса улази на територију Панчева са западне стране и уклапа се у постојећу деоницу државног пута IIA 130, излази ван границе грађевинског рејона и уклапа се даље у прстен око Панчева и планирану аутопутску обилазницу. Регулациона ширина ове саобраћајнице биће око 50,0m (ван границе грађ. рејона) и у оквиру исте налазиће се коловоз ширине мин.7,0m (7,7m) или са по две коловозне траке по смеру и по могућности пешачке или удвојене пешачко-бициклистичке стазе, мин. једнострано. У оквиру грађ. рејона ова саобраћајница се уклапа у постојећу регулациону ширину деонице ДП IIA 130 са већ изграђеним кружним током на западној страни, тј. са планираним кружним током са источне стране,
- изградња насељских саобраћајница (коловоза, тротоара) и пратеће инфраструктуре.

На третираном подручју ПГР-а су већ обрађене поједине деонице главне градске саобраћајнице тј. трасе ДП IIA 130 кроз град, плановима детаљне регулације који су усвојени и имају сагласност ЈП «Путеви Србије» и то:

- ПДР за подручје северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву код km 59+781 и
- ПДР за привредну зону – индустрија посебне намене – просторна целина индустрија скроба «Јабука» код km 55+821 и 55+468.

Ови планови су у потпуности уграђени у ПГР (траса и регулација пута, назначене стационаже).

У изради је и ПДР за подручје северне индустријско-пословно-производне зоне 3 у Панчеву, који ће имати прикључак на ДП IIA 130 с источне стране у стационажи км57+272.

Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета или продужењем линија као и увођењем нових линија (кроз насеље Караула и/или северне индустријске зоне) исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

При увођењу нових линија ЈГП-а треба изградити стајалишта, уколико просторне могућности то дозвољавају, као просторне нише за аутобусе ван коловоза са платоима за путнике и исте повезати приступним стазама до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза на истим или по потреби дислоцираним позицијама. По могућности увести и нова стајалишта, јер су постојећа на већим удаљеностима (од Утве до

испред северне зоне не постоји стајалиште, на удаљености од око 1250m). Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

Интензивнијим коришћењем аутобуског саобраћаја, иначе, постигли би се позитивни ефекти у смислу смањивања негативних утицаји на животну средину: аеро загађење од издувних гасова, бука и сл. у односу на коришћење сопствених аутомобила.

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина

Услови за реконструкцију постојећих саобраћајних површина

Приоритетан значај у наредном планском периоду имаће изградња - реконструкција постојећих и планираних саобраћајница у складу са датим ситуационим решењем.

У главним градским саобраћајницама (Јабучки пут, Панчево пут Скробара и Јабука), у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бициклистичке или удвојене пешачко бициклистичке стазе, аутобуске нише по потреби.

Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице у оквиру насеља Караула, углавном незадовољавајућих регулационих ширина па је планирано њихово проширење и у истима је потребно изградити коловозе, пешачке стазе, бициклистичке у складу с могућностима и рангом улица.

У насељу нема изграђених и уређених површина – паркинг простора за стационарни саобраћај возила. Из наведеног разлога возила се паркирају на „коловозима“, слободним, углавном зеленим површинама и др., тако да у знатној мери ометају и отежавају одвијање динамичког саобраћаја а истовремено утичу и на безбедност саобраћаја.

Регулационе ширине главних градских саобраћајница су задовољавајуће и од саобраћајних површина исте имају/могу имати коловоз од 7,0m (7,7m) (може и удвојене и са разделним острвом), пешачке и бициклистичке стазе од 1,5m или удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине од 3,0m по могућности обостране, аутобуске нише.

Остале постојеће саобраћајнице у оквиру ПГР-а Караула са Јабучким путем и Скробара су углавном са неизграђеним коловозима (коловози су изведени са застором од песковитог шљунка и ризле) и пешачким и бициклистичким стазама па је у истима неопходно изградити исте и то:

- У сабирним саобраћајницама изградити коловозе од 6,0m (може фазно од 5,0m тј. 5,4m са управним паркирањем), пешачке и бициклистичке стазе у ширини од 1,5m или исте извести као удвојене у ширини од 2,5-3,0m. Дуж истих могуће је увођење стационарног саобраћаја а паркинг места извести у складу са важећим стандардима, нормативима за ту врсту објеката.

- У стамбеним саобраћајницама од саобраћајних површина извести коловоз у ширини од 5,0m (5,4m на деоницама са управним паркирањем) и пешачке стазе од 1,5m; бицилистичке стазе уколико се за истима укаже потреба и ако то просторне могућности дозвољавају.

- У интегрисаним (колско-пешачким) саобраћајницама могуће је постављање коловоза и мањих тротоара.

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 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 мин. 1,0m ширине.

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

Мрежа планираних саобраћајница овог ПГР-а налази се делом у насељу Караула уз Јабучки пут а другим делом уз пут ка Скробари и исте су мрежом постојећих саобраћајница повезане са главним саобраћајницама.

У насељу Караула уз Јабучки пут планиране су углавном сабирне и стамбене саобраћајнице у складу са наменом тог простора док су у северном делу ка Скробари планиране углавном зонске саобраћајнице (за потребе индустријско - пословно – производне зоне) али и стамбене у деловима са искључивим становањем. Зонске саобраћајнице се простиру добрим делом дуж некатегорисаних – атарских путева уз проширење истих до 22,0m. Планирани коловози су до 7,0m (може фазно мање, од 6,0m) у складу са наменом третираног простора с обзиром да је зона планирана углавном као пословна. Од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке и бициклистичке стазе (од 1,5m) или изведене као удвојене пешачко – бициклистичке стазе ширине од 2,5-3,0m по могућности обострано.

Планиране саобраћајнице у делу насеља Караула уз Јабучки пут су саобраћајнице нижег реда и исте од саобраћајних површина могу имати:

- Сабирне саобраћајнице имаће коловоз од 6,0m, пешачке и бициклистичке стазе уз могућност увођења стационарног саобраћаја

- Стамбене саобраћајнице имаће коловоз од 5,0m (5,4m на деоницама са управним паркирањем), пешачке стазе од 1,5m (изузетно мање али не мање од 1,2m). У стамбеним улицама могуће је увођење бициклистичког и стационарног саобраћаја уколико се за истим укаже потреба и просторне могућности (регулационе ширине) то дозволе. Ранг стамбене саобраћајнице имаће и ободна саобраћајница, уз Тамиш, која ће уједно бити и обалоутврда.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 8,0m представљају ранг интегрисаних (колско-пешачких) саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја

одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0m до 5,0m и тротоарима ширине до 1,5m (изуз.1,2m) где то просторне могућности дозвољавају. У оквиру ових саобраћајница спадају и саобраћајнице постављене уз постојећу каналску мрежу те служе и за одржавање истих. Саобраћајнице постављене уз каналску мрежу (у складу са водним условима) имаће ширине од 5,0m и ранг инспекционих стаза, осим саобраћајнице уз канал (прикључење на ДП код km 62+000) која ће уједно бити у функцији становања тог дела насеља.

Пошто ће бициклистички саобраћај у наредном периоду имати значајно место у саобраћајном систему насеља мрежу бициклистичких стаза повезати у јединствени систем и повезати, по могућности са међународном бициклистичком стазом „ЕУРО-ВЕЛО 6“ која пролази кроз теритирију Панчева која се пружа уз леву обалу Дунава и повезивање са СРП Делиблатска пешчара.

Планирана саобраћајница – резервисан коридор за друмску саобраћајницу, која представља уједно и северну обилазницу око Панчева третираће се по рангу као главна градска саобраћајница са свим неопходним саобраћајним елементима за исту. Ова саобраћајница је повезана са друмско – железничком теретном обилазницом око Панчева (петља код Новосељанског пута, на око 3km од Надела, изван граница ГУП-а) са једне стране, а са друге стране (београдске) са обилазницом око Београда (петља Ковилово) и уклопљена је са трасом друмске саобраћајнице – магистрале (предвиђено и уклопљено ГУП-ом Београд и ГУП-ом Панчева). Ова саобраћајница ка Београду имаће регулациону ширину од 50,0m и биће разарађена ПДР-ом.

Уз трасе главних градских саобраћајница, могу се градити пратећи садржаји јавних путева (ауто сервиси, перионице, ресторани, мотели, одморишта) под условом да су испуњени услови прописани важећим законима. Регулационе ширине главних градских саобраћајница – траса државних путева су од 27-28m у северном делу обухвата Плана (Скробара), на деоници Јабучки пут ДП IIA 130 као и деоница ДП IIA 131 регулационе ширине су 42,0-57,0m (искотиране на графичком прилогу број 5).

За постојеће (и планиране) трасе-линије јавног аутобуског саобраћаја, сва стајалишта требају се извести ван коловоза са просторним нишама према важећем правилнику.

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама 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.

У попречном профилу саобраћајница третиране зоне – целине 4а и 4б могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања у регулацији градских улица, док је поред трасе државних путева могуће градити само издвојену паркинг површину са паркинг местима, без могућности директног прилаза сваком паркинг месту са коловоза државних путева. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране саобраћајнице, 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.

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 и висином не смеју неповољно утицати на прегледност и безбедност саобраћаја, нити заклањати саобраћајну сигнализацију.

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).

Прикључење постојећих саобраћајница на ДП извести у складу са условима управљача пута тако да:

- ширина коловоза буде у складу са наменом зоне и предвиђеним рангом саобраћајница,

- полупречници лепеза у зони раскрснице утврдиће се на основу меродавних возила (криве трагова),

- предвидети увођење додатних саобраћајних трака за лева скретања са државног пута, уколико је број возила који скрећу лево са државног пута на споредни правац већи или исти од 10% од укупног броја возила на путу,

- буде у складу са просторним карактеристикама терена, рачунском брзином на путу, потребном прегледношћу, одвођењем површинских вода и

све у складу са обезбеђењем приоритетног саобраћаја на државном путу.

Неопходно је пројектном документацијом обрадити сервисне саобраћајнице уз индустријске, радне и производне зоне уз трасе државних путева у којима се очекује већа фреквенција саобраћаја, јер није дозвољено појединачно прикључење сваке катастарске парцеле посебно (мишљење ЈП «Путева Србије» број 953-263/21-3 од 14.10.2021.).

Елементи пута и раскрснице (полупречник кривине, радијуси кретања и др.) морају бити у складу са Законом о путевима («Сл.гл.РС», број 41/2018 и 95/2018) и Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута («Сл.гл. РС», број 50/2011).

Општи услови за постављање инсталација на државном путу:

- предвидети двострано проширење државног пута на пројектовану ширину (на ширину коловоза од мин.7,7m) и то ДП IIA 130 и ДП IIA 131 и изградњу додатних саобраћајних трака у потезу евентуалне реконструкције постојећих и додатних раскрсница.

На деоници државног пута од km 57+670 до km 59+617 и даље ка Београду као и обилазници око Панчева (северна тангента) могућа је изградња 2x2 коловозне траке. Овај коридор будуће саобраћајнице биће разрађен даљим планским документима и пројектном документацијом (на графичким прилозима намене и регулационо-нивелационо решење назначена је даља разрада ПДР-ом).

- трасе предметних инсталација морају се пројектно усагласити са постојећим инсталацијама поред и испод предметних путева.

Услови укрштања инсталација са државним путевима:

- да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у просписној заштитној цеви,

- заштитна цев мора бити пројектована на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута (изузетно спољна ивица реконструисаног коловоза), увећана за по 3,0m са сваке стране,

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,5m,

- минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег и планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,2m.

Приликом постављања надземних инсталација водити рачуна о томе да се стубови поставе на растојању које неможе бити мање од висине стуба, мерено од спољне ивице земљишног појаса пута, као и да се обезбеди сигурносна висина од 7,0m од навише коте колвоза до ланчанице, при најнеповољнијим температутним условима.

Услови за паралелно вођење:

- предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,0m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање) изузетно ивице реконструисаног коловоза уколико се тиме не ремети режим одводњавањ коловоза,

- на местима где није могуће задовољити услове из претходног става мора се испројектовати и извести адекватна заштита трупа предметног пута,

- не дозвољава се вођење предметних инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијалне за отварање клизишта.

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) 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, 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 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 реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-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 ширине по 1,5m или удвојене пешачко–бициклистичке стазе ширине 2,5-3,0m.

У складу са просторним могућностима и потребама, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја, све у складу са условима надлежних институција.

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 (стамбених и пословних) 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.

Уколико се код постојећих објеката не могу испунити тражени услови, планирано је да се

паркирање врши на јавним градским паркинзима. У оваквим случајевима, инвеститор је обавезан да одговарајућим партиципирањем предузећу које је надлежно за изградњу паркинг простора обезбеди потребан капацитет паркинг места.

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 претходно утврђеним трасама.

Трасе планираних саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена или у односу на постојеће границе парцела и објеката.

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 путевима („Сл. гласник РС“ бр. 41/2018 и 95/2018 – др.закон).

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 банкине се препоручује ширина 1,0m а изузетно 0,5m и исте морају бити стабилизоване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Изузетно краће деонице са малим ширинама коловоза (од 3,5m) као што су колско-пешачкее саобраћајнице, колски приступи, пролази и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, камене коцке и сл. Пешачки пролази могу изведени од бетона, бетонских елемената и сл. 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. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

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.

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

У третираном плану осим друмског заступљен је и железнички саобраћај и то:

- У југозападном делу, са јужне стране овог ПГР-а пролази магистрална једноколосечна железничка пруга Е 66 Београд Центар - Панчево Варош –Вршац - Државна граница а која повезује Србију и Румунију као и Коридор X са Коридором IV. Пруга је до железничке станице Панчево Варош елекрифицирана системом 25кV 50Hz.

Железничка пруга која тангира ПГР Караула са Јабучким путем и Скробара у правцу североисток – југозапад а изван је ПГР-а, је једноколосечна неелектрифицирана пруга број 46 Панчево главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница.

За поменуте пруге а на основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је:

- модернизација и ревитализација са електрификацијом постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга и

- железничка пруга Е 66 Београд Центар - Панчево Варош –Вршац - Државна граница планира се као двоколосечна, елекрифицирана и модернизована пруга.

Пошто се планира изградња, реконструкција и модернизација железничких капацитета (пруга и постројења) на простору града Панчева, потребно је претходно урадити саобраћајно-техничко-технолошке студије али и остале активности у оквиру реконструкције и модернизације која ће задовољити све услове и нормативе из Закона о железници.

На основу Закона о железници пружни појас је простор између железничких колосека, и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8м, а ако железничка пруга пролази кроз насељено место, на одстојању од најмање 6м, рачунајући од осе крајњих колосека, као и ваздушни простор изнад пруге и висини од 12m, односно 14m код далековода напона преко 220кV, рачунајући од горње ивице шине.

У пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз претходну сагласност Инфраструктура Железнице Србије, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници.

У заштитном пружном појасу, ширине 200m се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење стамбених објеката (кућа и зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25m.

На растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10m у односу на осу колосека железничких пруга.

У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8m, рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге, потребни су технички услови Инфраструктура Железнице Србије.

Б1.2.4.2. Јавне зелене површине

Да би озелењавање овог дела града Панчева дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаног овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у блоку;
- Даље разрађивати генералне поставке озелењавања блока путем израде урбанистичке документације за поједине делове зеленила, односно израдом идејних и главних пројеката озелењавања и осталом техничком документацијом у складу са Законом;
- За израду пројеката за озелењавање је потребна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- Дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5m од инсталација, односно 1,0m од ТТ мреже;
- Однос лишћара и четинара треба да је 4:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости;
- При формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС " бр. 46/91),а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр. 46/91).

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

Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5m од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8m.

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

Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.

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

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

Јавно зеленило у регулацији улица

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

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

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту станова од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за 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.

Тргови

Следећа категорија зелених површина која би требало да се појави су зелени тргови (комбинација поплочаних површина и дрвећа) који могу бити коришћени за места где се укрштају поједине саобраћајнице, у делу за централне садржаје насеља, делу уз објекте за трговину. Тргова тренутно нема на овом подручју, али се оставља као могућност.

Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у зони обухвата се планира комплетирање започете мреже градског водовода, као и изградња комплетне фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира реконструкција постојећих отворених канала „Аеродромски“ и „Караула“ који пресецају простор обухваћен планом. Планом се дефинише и регулација реке Тамиш што подразумева делимично изградњу обалоутврде по постојећој високој обали и израдњу одбрамбеног насипа чиме ће постојеће градске парцеле прећи у брањено подручје.

Водоводна мрежа и објекти

Предметна зона као и цео грађевински реон Панчева припадају истој висинској зони.

Постојеће стање водоводне мреже на обухваћеном простору је делимично, у смислу да је изграђен магистрални водовод за северна села, делимично примарна мрежа само дуж дела Јабучког пута, док је градска секундарна дистрибутивна мрежа изграђена делимично у насељу «Караула» и до војних комплекса то јест тамо где постоје значајнији потрошачи.

Конкретно дуж Јабучког пута постоји примарни вод Ø200 до Комплекса нове «Утве» и дистрибутивни Ø100 за потребе становника насеља Караула. Дистрибутивна водоводна мрежа је изграђена и у насељу «Скробара», али није прикључена на градски водовод, већ на локалне бунаре у оквиру радно-производне зоне. Деонице водовода су недовољног пречника и нису потпуно везана у градски прстен услед чега долази до пада притиска код већине потрошача.

Капацитети не задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача, па се тренутно ради пројекат реконструкције постојеће и изградње нове дитрибутивне мреже у насељу Караула. Изграђен је магистрални водовод Ø400-Ø250 за насељено место Јабуку, Глогоњ и Качарево. Овај магистрални водовод је прикључен на примарни градски водоводни прстен Ø500 у Ул. Книћаноновој. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насеље Скробара немају изграђену градску секундарну дистрибутивну водоводну мрежу, већ се потрошачи снабдевају из бунара радно-производне зоне.

Дуж Јабучког пута и пута за Качарево постоји изграђен магистрални водовод на који ће се прикључити будући примарни прстен и дистрибутивна мрежа, унутар зона обухваћених планом. У свим улицама ће се формирати дистрибутивни развод адекватног пречника у односу на планирану намену. У делу обухваћеном новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насељу Скробара изградиће се такође дистрибутивна мрежа која ће се прикључити на магистрални водовод дуж пута Панчево-Ковачица.

У оквиру профила државних путева првог реда и главних градских улица, унутар грађевинског реона, планирају се магистрални, примарни и дистрибутивни водоводи. У сабирним улицама планира се примарна и дистрибутивна мрежа, док је у стамбеним и интегрисаним улицама планирана дистрибутивна мрежа.

Услови за постојећу водоводну мрежу

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник ∅150 за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа ∅80 у зонама једнопородичног

(индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник ∅100. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево а у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже.

Услови за новопланирану водоводну мрежу

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна примарна и једна секундарна водоводна траса у уличном профилу. У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од ∅150, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег од ∅100. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 m од горње ивице косине канала. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6m, а оптимална 1,0m. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 m. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5m. 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.

Будући радно пословни комплекси се могу снабдевати технолошким и противпожарним водама из сопствених водоводних система. Из градског водовода ће се снабдевати водом искључиво за санитарне потребе. Локални системи водоснабдевања (бунари) унутар радних зона се не смеју спајати са градским водоводом.

Нова дистрибутивна водоводна мрежа ће се везати на најближи примарни вод, а према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

Услови за прикључење водоводне мреже

- Сваки објекат односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће.
- Изузетно, на уличну водоводну мрежу може се прикључити и објекат у улици у којој није изграђена канализациона мрежа, ако су испуњени услови за одвођење отпадних вода на начин који је одредило ЈКП „Водовод и канализација" Панчево, и уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима.
- Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак.
- Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објеката или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер.
- Објекат са више стамбених, односно пословних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака стамбена, односно пословна јединица мора имати свој подводомер.

- Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација" Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводне мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.
- Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.
- Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не иостоји техничка могућност да се објекат на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.
- Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености ОКО 1,5m од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП.
- Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за очитавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКСА и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.
- Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5m унутар регулационе линије.
- За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели уз сагласност надлежног дистрибутера.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

## Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода. У случају да је неопходно изградити надземни

објекат за смештај већег постројења (пумпне станице и др) неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом и потребном инфраструктуром.

## Канализациона мрежа и објекти

Фекална

У целом граду је усвојен принцип сепаратне канализације. Предметна зона има поред стамбеног (Караула и Скробара) и радно-пословни карактер („Утва“, будућа „Северна радна зона“, „Скробара“ и „ФСХ“), тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода.

Канализациона мреже на обухваћеном простору није изграђена. Тренутно је изграђена деоница „Потамишког“ колектора дуж Јабучког пута и секундарна канализација дуж Јабучког пута до војног комплекса. Конкретно дуж Јабучког пута постоји секундарна канализација Ø200 до Комплекса нове «Утве».

Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона изнад пута за Качарево и насеље Скробара немају изграђену градску канализацију, већ се користе септичке јаме.

Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде.

У профилима главних и сабирних градских улица планира се постављање примарних колектора и секундарне канализационе мреже, док се у стамбеним и интегрисаним улицама планира искључиво секундарна канализациона мрежа.

Атмосферска

У посматраној зони не постоји изграђена цевна атмосферска канализација.

Што се тиче каналске мреже постоји отворена каналска мрежа која је на неким краћим деоницама (пролазак испод пута) чак и зацевљена. Каналска мрежа је оријентисана на три сливна подручја. Караула, Аеродромски и Надел. Канал на Караули се излива у Тамиш, док се систем канала постављених дуж пута за Качарево «Аеродромски» и то са обе стране пута, улива у Надел који представља главни реципијент. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација. Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже (са пратећим уставама и препумпним станицама) којима ће се спојити мелиорациони сливови Тамиша и Надела. Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система у оквиру уређења радних зона «Јабучки пут» и «Северна гринфилд зона». Реципијент за зацевљене системе ће бити отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку.

Мрежа отворених канала дуж уличних саобраћајница (1m од ивице коловоза) се у првој фази задржава као једино решење. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати. Обновити и заштитити цевне пропусте.

Услови за постојећу канализациону мрежу

Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију постојеће мреже су идентични са правилима градње за нову мрежу. 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. Трасе водити испод коловоза осим ако је ширина уличног профила

довољна за постављање трасе у зеленом појасу чиме би се избегло рушење саобраћајнице. Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација„ Панчево.

Неопходно је изместити делове трасе који падају ван градских парцела то јест нису на земљишту јавне намене и вратити трасе у новопланиране регулације улице.

Услови за новопланирану канализациону мрежу

Атмосферску канализацију у насељу постепено превести из система отворених канала у цевну канализацију. Пројектно техничком документацијом ускладити будућу цевну канализацију и део постојеће отворене каналске мреже која ће се задржати у крајњој фази. Зацевљену атмосферску канализацију спојити са примарним каналом према важећим прописима и решењем према условима надлежног јавног водопривредног предузећа. Усвојена је рачунска киша од 140 l/sec/ha.

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 Ø250mm, а за атмосферску Ø300mm.

Минимална дубина на најузводнијем крају не сме да буде плића од 1,50m.

Спајање канала са различитим пречницима предвидети «врх у врх» цеви са минималним конструктивним каскадама.

Оптимално растојање између уличних шахтова би било око 40 m(160 Ø) али не веће од 80 m.

Минимални падови за ПВЦ цеви не би требало да буду мањи од 2,5‰ за Ø250mm и 2,2‰ за Ø300mm.

Трасе фекалне и атмосферске канализације водити испод коловоза по осовини коловозних трака. Евентуално у широким уличним профилима је могуће поставити трасе фекалне двострано али уз претходну техно-економску анализу.

Отворене канале поставити уз саобраћајницу али на минимално безбедном растојању од ивице коловоза (1m). Профиле канала прилагодити ширини уличних профила и специфичном отицају. Ако је неопходно смањити профил канала, тада се канали могу обложити (природним или вештачким материјалима), чиме би се повећала брзина отицања, а тиме и њихова пропусна моћ.

Услови за прикључење канализационе мреже

- Прикључење на канализацију није могуће уколико објекат није прикључен на водоводну мрежу.
- Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.
- Изузетно, када је објекат који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта. према условима које утврђује Комунално предузеће.
- Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.

- Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока.
- Прикључење објекта на уличну мрежу градске канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на око 1,5 m од регулационе линије.
- Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације.
- У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода.
- Изричито је забрањено да се у градску атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објеката путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не смеју се прикључивати на градску канализацију.
- На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објеката и платоа.
- Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке(мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.

Инвеститори на пројектовању и изградњи инсталација водовода и канализације морају се придржавати тренутно важеће Одлуке о преради и дистрибуцији воде и одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода града Панчева.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

Црпне станице у систему фекалне и атмосферске канализације радити као шахтне и поставити их у саму трасу канализације. У случају да се појави потреба за већим објектом (надземним), неопходно је обезбедити парцелу минимално потребних димензија унутар регулационе линије (ван уличног профила) са колским приступом, манипулативним простором и потребном инфраструктуром. Објекте и постројења на отвореној каналској мрежи радити у профилу (регулацији) канала према условима надлежног јавно комуналног и водопривредног предузећа.

Хидротехнички објекти и водопривредни услови

Постојећи канали "Караула" и "Аеродромски" који се уливају у Тамиш то јест у Надел, прелазе делом преко земљишта у приватној својини, често су неприступачни, недоступни за одржавање и веома запуштени. Поред основне функције одвођења подземних и површинских вода, често се у ове канале испуштају и отпадне воде. Према Плану ови отворени канали задржавају своју основну функцију, али сада више неће бити само мелиоративни што је подразумевало одводњавање само пољопривредног подручја, већ ће као саставни део грађевинског реона омогућити и прикључење дела будуће атмосферске канализације на посматрном сливном подручју. Канали „Караула“, „Аеродромски“ и „Аеродромски 1“ не могу се зацевљивати. Сви остали канали (не транзитни) могу се у склопу пројектног и функционалног решења дренаже целог планског подручја по потреби заменити затвореним дренажним системом. Планира се постављање устава и црпних станица које ће у критичним периодима повећати протицај у каналској мрежи и омогућити препумпавање у периоду високих вода. Будуће локације пратећих објеката на каналској мрежи ће бити дефинисане на основу претходних анализа, идејних решења и генералних пројеката и постављаће се у профилу канала. Канали би требало да задовоље неке минималне параметре са падом дна од

0,1‰, ширином у дну од 1,0m и нагибом косина од 1:1,5. Пројектована пропусна моћ канала је 0,54m³/sec то јест 0,41 m³/sec. Дуж канала са једне или обе стране неопходно је урадити инспекционе стазе ширине од 5 до 10 m. Косине канала се могу обложити бетонским плочама

- Атмосферске и условно чисте технолошке отпадне воде(расхладне и сл.) чији квалитет одговара другој класи воде, могу се без пречишћавања одвести у јавну канализациону мрежу, а затим преко уређених испуста у хидромелиоративне канале.
- За индустријске комплексе у радним зонама су неопходни локални предтретмани (таложници и уљни сепаратори) пре упуштања у систем насељске атмосферске канализације, како се не би угрозио квалитет површинских и подземних вода.
- Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.
- Према добијеним условима водопривреде, могуће је нарушавати постојећи режим реке Тамиш у смислу сужавања протицајног профила али тако да се ретензиона запремина за велике воде у мајор кориту битно не умањује. Овим се дозвољава изградња регулационих грађевина у небрањеном (инундационом) простору, што подразумева изградњу насипа и рефулацију новоформиране зоне унутар брањеног подручја. Тиме би се омогућило делимично померање постојеће високе обале до ивица постојећих градских грађевинских парцела али се ретензиона запремина за велике воде у мајор кориту не би битно умањила. Траса новопланираног насипа и зона рефулације су приказани на графичким прилозима. Овим се такође се не би мењала граница и намена земљишта на које право коришћења, односно управљања има ЈВП „ВодеВојводине“ Нови Сад.

  На преосталим деловима постојеће високе обале, планом се предвиђа изградња обалоутврде и кејске стазе по постојећем високом терену, а према условима надлежног јавног водопривредног предузећа.

  Комплетни водопривредни услови су приложени у оквиру Документационе основе.

Техничку документацију израдити у складу с важећим законима и подзаконским актима:

- Закон о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12,101/16 и 95/18)
- Уредба о класификацији вода (Службени гласник СРС, број 5/68)
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16)
- Уредбу о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 50/12)
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 24/14)
- Правилник о опасним материјама у водама (Службени гласник СРС, број 31/82)

У површинске и подземне воде, забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода обезбеђују одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у

површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање, задовољавају прописане граничне вредности.

Квалитет отпадне воде која се испушта у реципијент мора најмање испунити граничне

вредности емисије за постројење са секундарним пречишћавањем у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 2, а да се при том обезбеди одржавање еколошког статуса реципијента у складу са парметрима прописаним Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Трасе далековода:

1. 220 kV бр. 254/1 ТС Панчево 2 - ПРП Ковачица,
2. 1 10 kV бр. 1 145/2 ТС Качарево - ТС Панчево 2,
3. 1 10 kV бр. 1153 ТС Београд 7 -ТС Панчево 2 и
4. 1 10 kV бр. 1 109 ТС Београд 7 - ТС Панчево 2,

који су у власништву ”Електромрежа Србије” А. Д., једним својим делом укрштају са обухватом предметне измене и допуне плана.

Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција,овог предузећа, у непосредној близини обухвата предметних измена и допуна плана предвиђене су следеће активности:

- Прикључење нове ТС 110/35 kV Београд 46 на преносни систем које би се обавило на ДВ 110 kV бр. 1153 ТС Панчево 2 - ТС Београд 7 по принципу „улаз-излаз";
- Прикључење нове ТС 110/10 kV Београд 56 на преносни систем принципом „улаз-излаз" на 110 кV ДВ бр. 1153 ТС Београд 7 - ТС Панчево 2 (будућа ТС Београд 46);
- Прикључење ВЕ Апибунар 1 и ВЕ Алибунар 2 на преносни систем, које ће се, према Студији прикључења, извести по принципу „улаз-излаз" на ДВ 220 кV бр. 254/1 ТС Панчево 2 - ПРП Ковачица, уз изградњу ПРП 220 kV Владимировац.

С обзиром на горе поменуте околности свака градња испод или у близини далековода је условљена:

Законом о енергетици" („Сл. гласник РС", бр. 145/2014, 95/2018 - др. закон и 40/2021),

„Законом о планирању и изградњи" („Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС и 98/2013 - одлука УС; 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020 и 52/2021),

„Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 кV" („Сл. лист СФРЈ" број 65 из 1988. год.; „Сл. лист СРЈ" број 18 из 1992. год.),

„Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V" („Сл. лист СФРЈ" број 4/74),

„Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V" („Сл. лист СРЈ" број 61/95),

„Законом о заштити од нејонизујућих зрачења" („Сл. гласник РС" број 36/2009 и 93/2021) са припадајућим правилницима, од којих посебно издвајамо: „Правилник о границама нејонизујућим зрачењима" („Сл. Гласник РС", бр. 104/2009) и „Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања" („Сл. Гласник РС", бр. 104/2009),

SRPS N.CO.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицар електроенергетских постројења" („Сл. лист СФРЈ" број 68/86),

„SRPS N.CO.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности",

„SRPS N.CO. 102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи" (Сл. лист СФРЈ број 68/86), као и

„SRPS N.CO.104 — Заштита телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења — Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења" (Сл. лист СФРЈ број 49/83).

У случају градње испод или у близини далековода, потребна је сагласност ЕМС АД при чему важе следећи услови:

- Сагласност би се дала на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос далековода и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење горе поменутих прописа и закона и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове.

У складу са чланом 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС", бр. 145/2014 и 95/2018 —др. Закон и 40/2021), заштитни појас далековода износи 25m са обе стране далековода напонског нивоа 1 10 kV од крајњег фазног проводника и 30 m са обе стране далековода напонског нивоа 220 kV од крајњег фазног проводника.

Претходно наведени услови важе приликом израде Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода, при чему је потребно:

- Уцртати положаје планиране инфраструктуре у односу на далеководе и проверити њихов однос и усклађеност у складу са горе наведеним условима и законско техничком регулативом, и дати закључак да ли је испоштовано захтевано са евентуалним предлогом мера за усклађивање.
- У зонама повећане осетљивости Елаборатом морају бити прорачунате и вредности нивоа електромагнетног поља и извршена провера њихове усклађености са законском регулативом.
- По изградњи објекта (пре добијања употребне дозволе) потребно је да Инвеститор објекта достави А.Д. „Електромрежа Србије" извештај о првим испитивањима јачине електричног поља и магнетне индукције од стране овлашћене лабораторије (правног лица) за испитивање нејонизујућег зрачења која је овлашћена од стране надлежног Министарства, чиме би се додатно проверили резултати добијени прорачуном у Елаборату, односно да ли је задовољен члан 5 „Правилник о границама нејонизујућим зрачењима" („сл. Гласник РС", бр. 104/2009).
- Анализирати индуктивни и галвански утицај на потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала.
- Анализирати индуктивни утицај на потенцијалне планиране телекомуникационе водове (нема потребе да се ради у случају да се користе оптички каблови).

У близини далековода, а ван заштитног појаса, размотриће се могућност градње планираних објеката у зависности од индуктивног утицаја на:

- потенцијалне планиране објекте од електропроводног материјала и
- потенцијалне планиране телекомуникационе водове (нема потребе да се ради у случају да се користе оптички каблови).

Предвидеће се мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова

пластичним омотачима и слично.

Уколико постоје метални цевоводи, у зависности од насељености подручја, анализираће се индуктивни утицај на максималној удаљености до 1000m од осе далековода. Индуктивни утицај, у зависности од специфичне отпорности тла и насељености подручја, анализираће се на максималној удаљености до 3000m од осе далековода, у случају градње телекомуникационих водова.

Планирано је да се било који објекат, планира ван заштитног појаса далековода како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Планирано је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 12m, што не искључује потребу за Елаборатом.

Остали општи технички услови:

-Приликом извођења радова као и касније приликом експлоатације планираних објеката, водити рачуна да се не наруши сигурносна удаљеност од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, односно 6m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV.

-Испод и у близини далековода не садити високо дрвеће које се својим растом може приближити на мање од 5m у односу на проводнике далековода напонског нивоа 110 kV, односно на мање од 6м у односу на проводнике далековода напонског нивоа 220 kV, као и у случају пада дрвета.

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5m од проводника далековода напонског нивоа 1 10 kV, односно на мање од 6m од проводника далековода напонског нивоа 220 kV.

Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода.

Прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Нисконапонске, телефонске прикључке, прикључке на кабловску телевизију и друге прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

Приликом извођења било каквих грађевинских радова, нивелације терена, земљаних радова и ископа у близини далековода, ни на који начин се не сме угрозити статичка стабилност стубова далековода. Терен испод далековода и око стубова далековода се не сме насипати.

Све металне инсталације (електро-инсталације, грејање и сл.) и други метални делови (ограде и сл.) морају да буду прописно уземљени. Нарочито водити рачуна о изједначењу потенцирла.

Делови цевовода кроз које се испушта флуид морају бити удаљени најмање 30m од најистуренијих делова далековода под напоном.

У постојећим коридорима далековода могу се изводити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно, а не може бити сагледано у овом часу.

Подручје обухваћеног планом, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 kWkV „ Панчево 3” и 110/20 kV/kV „Качарево”. Напајање се врши преко постојеће 20kV средњенапонске мреже, постојеће 0,4kV нисконапонске надземне и кабловске мреже мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 kWkV .

За планско подручје у коме је планирана изградња вишепородичних стамбених и пословних објеката као и измештање и каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, Странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

У зонама намењеним за стамбене и мање пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47кW по јединици) предвиђено је следеће:

1. Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима

2. Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски.

3. Кабловску мрежу предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

4. Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

5. Кабловско напајање јавног осветљења остварићe се кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

6. На основу планираног раста потрошње могућа је изградња дистрибутивних трафостанице 20/0,4kVlkV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором . Напајање трафостаница биће кабловски са најповољнијег места приључења.

7. Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

8. 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 Ø 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

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

У индустријско пословним зонама потребно је предвидети:

1.Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима

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

3.На основу планираног раста потрошње могућа је изградња потребног броја дистрибутивних трафостаница 20/0,4к\/к\/ са одговарајућим 20к\/ и 0,4к\/ коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница биће кабловски са најповољнијег места прикључења. ТС предвидети на јавној површини

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

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже

Средњенапонска мрежа изводи се 20к\/ подземним кабловским водовима.

Нисконапонска мрежа изводи подземним кабловским водовима.

За трансформаторке станице типа 2x1000kVA потребан је простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3m x 5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

За трансформаторке станице типа 1x1000kVA предвидети правоугаоног облика минималних димензија 4,30m x 3.55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране..

За мерно разводна постројења предвидети простор минималне површине правоугаоног облика , димензија 6 m x 5 m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

Телекомуникациона инфраструктура

Приступна тк мрежа изведена је тако да су претплатници преко унутрашњих односно спољашњих извода повезани са дистрибутивном тк мрежом. Постојећа базна станица се налази у Целини 4а

На предметном подручју има један РР линк — целина 4а.

Изграђени оптички каблови у улици 7. Нова у Панчеву.

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

За стамбене објекте индивидуалног становања приступна тк мрежа се може реализовати коришћењем бакарних каблова.

За нове стамбене објекте колективног становања приступна тк мрежа се може реализовати GPON технологијом у топологији ETTH (Fiber To the Hote) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

Потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат и по једна за сваки планирани стамбени објекат (становање са делатностима и вишепородично становање), у објекту, за смештај тк опреме, према условима дистрибутера.

Приликом планирања нових саобраћајних коридора потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

Такође, за све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана генералне регулације, планирани су нови телекомуникационе коридори (пре свега, уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома.

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, потребно је обезбедити 2 (две) зоне од интереса. Површина једне зоне треба да буде (2x3)m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта. За зоне од интереса дистрибутер планира две базне станице.

У оквиру граница Плана, предвиђени су коридори за планирану тк канализацију, а дата је могућност микролокације за тк опрему (више локација) и микролокацију за планиране БС МТС (две локације), које би се изградиле по условима дистрибутера Телеком Србија.

Општи услови

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

Постојећи објекти и мрежа каблова Телекома на посматраном подручју који су потенцијално угрожени изградњом планираних нових саобраћајних коридора или неких других објеката, односно реконструкцијом постојећих, морају бити адекватно заштићени пројектима измештања постојећих кабловских релација односно других објеката Телекома. Доношењем

новог планског документа не сме се ограничити нити онемогућити приступ, односно службеност пролаза парцелама са инфраструктуром Телекома.

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

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

**КДС инфраструктура**

У обухвату овог плана не постоји KDS мрежа. За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и TV сигнала, интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.

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

KDS мрежа ће се у потпуности градити подземно;

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

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

У подручју обухвата плана од инфраструктурних објеката који су битни за функционисање термоенергетског система предметног подручја и града Панчева изграђени су:

- градски гасовод од РМРС 1 (целина 1) до гасне котларнице „Утва - Лола“

Десном страном Јабучког пута (гледајући из града) изведен је челични гасовод средњег притиска до 6 бар-а (градски прстен – РЈ Дистрибуција) пречника 6“. Притисак у гасоводу је 3.5 бар-а. Тренутно се са њега снабдева само Фабрика авиона „Утва - Лола“.

- ДГМ и то у делу Јабучког пута

Насеље „Караула“ (целина 4а) прикључено је на дистрибутивну мрежу града преко РМРС 1. Са леве стране путе (гледајући из правца града Панчева) изведена је ДГМ на коју је прикључено насеље Караула као и производни објекти који се настављају уз Јабучки пут.

- гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево,

Са овог гасовод изведено је прикључење на ГМРС „ФЛОТ“ (целина 4б) са које се снабдевају индустрије ФСХ и Скробара као и „северна насељена места“ (Качарево, Глогоњ, Јабука).

- Нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) пречника 18“ са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите тангира подручје целине 4а

Циљеви и стратегија развоја термоенергетике Панчева, дефинисани су Генералним урбанистичким планом Панчева (2012).

Сировинску базу за централизовано и децентрализовано снабдевање града Панчева топлотном енергијом чине: мазут, лож уље (производ Рафинерије) и природни гас (постојеће гасно чвориште, ГРЧ). У ГУП-у Панчева природни гас је дефинисан као најекономичнији и најеколошкији.

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем индивидуалних ложишта, из оних енергената који им економски и еколошки највише одговарају. Гасификована је само зона насеља Караула. Осим насеља Караула гас троше и индустријски потрошачи са ГМРС „Флот“.

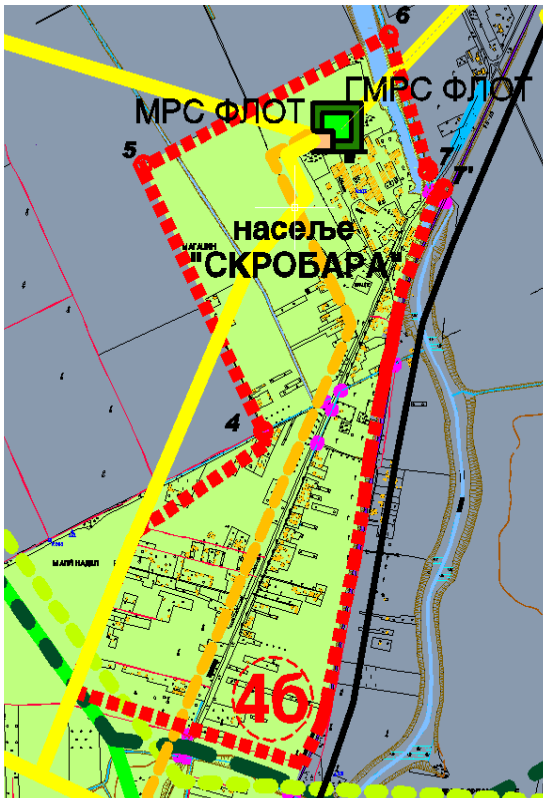
Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове

околине у Панчеву. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

- организована преоријентација топлотних извора који користе "прљава" горива на "чисто" гасовито гориво. Постојеће топлотне изворе у којима би се предвиђала субституција горива, одабрати тако, да се уз одређена грађевинска прилогађавања могу користити као гасне котларнице, у складу са позитивним законским прописима.
- Подразумева се коришћење природног гаса као основног енергента;
- гашење индивидуалних нееколошких топлотних извора;
- строго спровођење топлотне заштите објеката у смислу законских норми и увођење мерача потрошње топлотне енергије и енергената, користећи најсавременије регулационе и контролне уређаје и инструменте, а све у циљу штедње и рационалне потрошње енергије и континуалне контроле испуста штетних, загађујућих материја из ложишта термоенергетских постројења.

Зоне 4а и 4б предвиђене су за гасификацију.

Целина 4 (а зона, трасе гасовода, локације гасних станица)




Ц елина 4 (б зона), трасе гасовода, нафтовода и продуктовода, локације гасних станица

Гасоводна мрежа и постројења

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј. може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће опредељивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних

система се не може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области.

У наредном планском периоду планира се изградња градског гасовода као могућа веза насеља Скробара и града Панчева. Снабдевање гасом предметног подручја вршиће се са градског и дистрибутивног гасовода. Снабдевање ће се вршити из планираних МРС „Скробара“ која се планира изградити у обухвату плана, РМРС „Караула“ и МРС“Леди“ (уз ГМРС „Леди“, чија се изградња планира у целини 4а. У планираним регулацијама улица водиће се и дистрибутивна гасна мрежа за снабдевање широке потрошње.

На подручју Целине 4а егзистира разделни гасовод Батајница-Панчево РГ 04-07, са кога се одваја гасовод за ГМРС „Леди“. ГМРС „Леди“ је изграђена у ван грађевинском реону за потребе снабдевања пумпе „Леди“.

Због евентуалног пораста потрошње у целини 4а а у случају да постојећа ДГМ нема довољно капацитета планира се изградња МРС која ће бити прикључена на градски гасовод. Градски гасовод који снабдева фабрику „Утва“ је ограниченог капацитета па је потребно „појачати“ систем са новим градским гасоводом.

Траса градског гасовода у целини 4б, предвиђена је као веза са целином 4а ради сигурности у снабдевању потрошача у целини 4 и целини 11.

Услови за постојећу гасоводну мрежу

- Постојеће мреже градског гасовода и дистрибутивног гасовода се задржавају. Целина 4а има изведене трасе градске и дистрибутивне мреже. Проширење мреже према пројектној документацији и условима надлежног дистрибутера.
- Целина 4б нема изведениг гасовода за широку потрошњу. На овом простору егзиститају гасоводи за „северна“ села (Јабука, Глогоњ). Проширење мреже према условима надлежног дистрибутера.

Услови за новопланирану гасоводну мрежу

При трасирању гасовода мора се уважити планирана и постојећа стања остале инфраструктуре као и сагледавање будућег кориштења подручја трасе. Трасе гасовода дефинисаће се пројектном документацијом која ће уважити постојеће инфраструктурне системе.

Капацитете термомашинских инсталација - нових гасовода димензионисати према максимално планираној и очекиваној потрошњи која ће омогућити прикључење свих заинтересованих потрошача поред којих предметне инсталације пролазе.

Дистрибутивну мрежу пројектовати и градити према признатим правилима технике и према законској регулативи.

Гасне инсталације морају бити лоциране 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 уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

Сваки потрошач гаса без обзира да ли се прикључује на примарни (ДГМ) или секундарни гасоводни систем (градски гасовод), мора имати гасну мерно-регулациону, мерну или регулациону станицу или сет - МРС (у зависности од капацитета). Више корисника гаса на блиским локацијама могу имати заједничке гасне станице са независним мерачима за сваког потрошача.

Услови за прикључење гасне мреже

Пројектно техничка документација подлеже контроли усаглашености са издатим Решењем о одобрењу за прикључење ЈП „Србијагас“.

Гасни прикључак не полаже се испод зграде и других објеката високоградње и нискоградње (шахтови, и слично). У изузетним случајевима, гасни прикључак поставља се дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Пречници гасног прикључка димензионишу се према минималном радном притиску у мрежи, са којим се спаја кућни гасни прикључак.

Цевоводи гасног прикључка воде се право и најкраћим путем од дистрибутивног гасовода до зграде, а у складу са документацијом.

Цевоводи се воде тако да полагање прикључног гасовода буде несметано и да траса остане трајно приступачна.

Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

При трасирању гасовода морају се уважити важећи планови нижег реда који тачније одређују и сагледивају будућа коришћења подручја трасе. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 м од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Гасоводи се постављају у заштитне појасеве ради осигурања њиховог стања, погона, одржавања као и од спољних утицаја. У заштитним појасевима се за време постојања гасовода не смеју градити објекти или предузимати друге радње које могу утицати и угрозити стање или погон гасовода.

Ширину заштитног појаса утврђује ЈП “Србијагас” у зависности од пречника вода, као и од врсте погонских мера и мера одржавања гасовода.

Услови за реконструкцију/изградњу, продуктовода, нафтовода

ПППП дефинисана је траса продуктовода Панчево – Нови Сад. Основ за изградњу је важећи ПППП Система продуктовода кроз Србију.

Услови за пројектовње, грађење и испитивање система одређене су Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима за међународни транспорт (Службени лист СФРЈ", број 26/85, са применом до доношења новог важећег прописа).

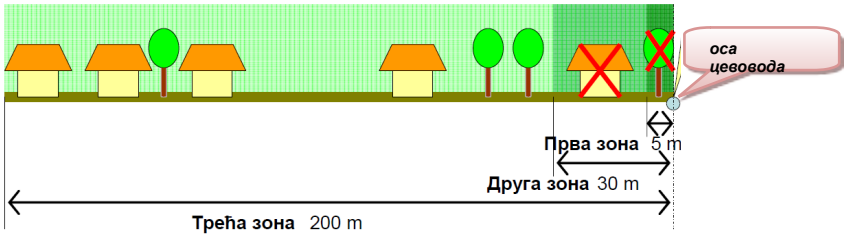
У коридору/траси издвајају се 3 основне зоне са различитим условима:

1. Прва зона – непосредне заштите износи 5 m обострано од осе цевовода у којој је по правилу забрањено дубоко орање (преко 0,5 m), као и садња биљака са дубоким корењем (преко 1 m дубине).

2. Друга зона обухвата обострани појас од 30 m у коме се по правилу забрањује градња објеката за становање, с тим да су могући изузеци у случају ограничења (физичка или већ изграђени постојећи објекти) на појединим локацијама. Тако се зграде за становање или боравак људи могу градити у појасу ужем од 30м, ако је градња била већ предвиђена урбанистичким планом пре пројектовања цевовода и ако се примене посебне мере заштите, с тим да најмање растојање насељене зграде од цевовода мора бити:

1. за пречник до Ø125 mm– 10m;
2. за пречник од Ø125 mm до Ø300 mm – 15mm;
3. за пречник од Ø300 mm до Ø500 mm – 20m;

3. Трећа зона обухвата појас од 200 m обострано од осе цевовода у којем се по правилу налазе зоне подељене у 4 категорије у зависности од густине насељености.



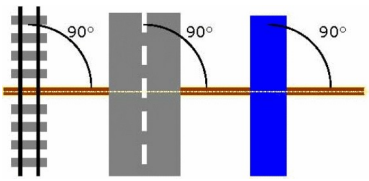

У случају да цевовод пролази близу других објеката или је паралелан с тим објектима, одстојање не сме бити:

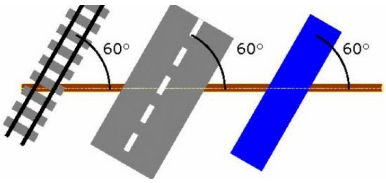
- мање од 5 m од Државног пута II реда и општинских путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 10 m од Државног пута I реда, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 20 m од железничке пруге, рачунајући од границе пружног појаса осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 30 m од надземних делова цевовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;
- мање од 1m (мерено хоризонтално) од грађевинских објеката, рачунајући од темеља објекта, под условом да се неугрожава стабилност објекта;
- мање од 50 cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;
- мање од 10 m од регулисаних водотока и канала, рачунајући од ножице насипа.
- међусобно растојање цевних водова у коридору (према условима власника цевовода),
- Ако цевовод пролази близу нерегулисаних водотока, бунара, извора и изворишних подручја, као и ако је паралелан са водотоцима, потребно је прибавити сагласност од организација и органа надлежних за послове водопривреде.
- мање од 10 m од темеља стуба далековода (према "Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 до 400 kV " ("Сл.лист СРЈ" бр.18/92) и JUS N.CO.105 – "Технички услови заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења"). Такође, за добијање сагласности за изградњу објекта у близини или испод далековода, чији је власник ЈП"Електро мрежа Србије" потребна је сагласност исте.

У случају планираног цевовода испод саобраћајница (прокопавањем саобраћајнице или бушењем рова) примењују се посебне техничке антикорозионе мере заштите и изолације (заштитне цеви већег пречника и сл.). Код постављања цевовода испод саобраћајница I и II реда укрштање извршити механички подбушивањем испод трупа пута и управно на пут. Том приликом мора се употребити заштитна цев одговарајуће чврстоће и пречника којије за најмање 100 mm већи од спољашњег пречника цевовода.

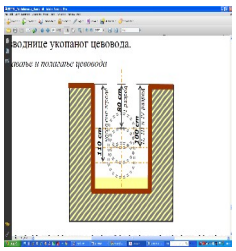
Пример укрштања цевовода са саобраћајницама и водотоцима

Пруга Пут Канал (река) Пруга Пут Канал (река)




Правила за угао укрштања продуктовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима се прописују у распону између 60° и 90°. Укрштање под мањим углом је могуће уз претходну прибављену сагласност надлежних органа.




П равила за укопавање и полагање цевовода

Укрштање цевовода са надземним електроводовима изводи се на минималном одстојању од висине 1,5h најближег стуба или када је реч о високим напонима од 110 kV и више, цев

оводи се проводе по средини размака између два стуба због избегавања дејства “лутајућих струја“.

Општи услови за изградњу и одржавање гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак преко 16 бар

- У зони експлоатационог појаса гасовода, забрањено је садити биље чији корени досежу дубину већу од 1 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m.
- У експлоатационом појасу се не смеју постављати објекти или грађевинска постројења за време експлоатације гасовода.
- Употреба простора у експлоатационог појаса за паркирање возила је дозвољена искључиво уз сагласност власника гасовода.
- У заштитном појасу насељених зграда, по 30 m на обе стране од осе изграђеног или урбанистичким актима планираног гасовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

Ако гасовод пролази близу других објеката или је паралелан с тим објектима, одстојање не сме бити:

- мање од 5 m од регионалних и локалних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;

- мање од 10 m од магистралних путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;

- мање од 20 m од ауто-путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;

- мање од 20 m од железничке пруге, рачунајући од границе пружног појаса;

- мање од 30 m од надземних делова гасовода, рачунајући од спољне ивице путног појаса, односно од границе пружног појаса, осим ако је цевовод постављен на друмски или железнички мост;

- мање од 15 m од индустријских колосека, рачунајући од осе крајњег колосека;

- мање од 50 cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;

- мање од 10 m од регулисаног водотока или канала рачунајући од ножице насипа.

Општи услови за изградњу гасовода од челичних цеви за дозвољени погонски притисак до 16 бар у којима се транспортују гасови према SRPS H.F1.001.

Препоручена минимална дозвољена растојања при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска и других подземних инсталација износе:

Минимална дозвољена растојања укрштање / паралелно вођење

- други гасовод 0,3 m / 0,8 m
- водовод, канализација 0,3 m / 0,5 m
- ниско и високо-напонски електро каблови 0,5 m / 0,5 m
- телефонски каблови 0,3 m / 0,5 m
- технолошка канализација 0,5 m / 1,0 m
- бетонски шахтови и канали НЕ 0,3 m
- топловод: 0,3 m / 0,7 m
- високо зеленило - 1,0 m
- темељ грађевинских објеката - 1,0 m

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа. Таква сагласност се не може издати за укрштање са железничком пругом.

Општи услови за изградњу гасовода ниског притиска

Гасовод ниског притиска се води подзмено и надземно. Када се гасовод води подземно дубина полагања гасовода је 0,6-1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8м. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

Вредности минималних дозвољених растојања у односу на укопане инсталације су:

Минимална дозвољена растојања укрштање / паралелно вођење

- други гасовод 0,2 m / 0,3 m
- водовод, канализација 0,5 m / 1,0 m
- ниско и високо-напонски електро каблови 0,5 m / 0,5 m
- телефонски каблови 0,5 m / 1,0 m
- технолошка канализација 0,5 m / 1,0 m
- бетонски шахтови и канали 0,5 m / 1,0 m
- железничка пруга и индустријски колосек 1,5 m / 5,0 m
- топловод: прорачунско растојање које обезбеђује да температура ПЕ цеви не буде изнад $20^0$C
- високо зеленило - 1,5 m
- темељ грађевинских објеката - 1,0 m
- локални путеви и улице 1,0 m / 0,5 m
- магистрални и регионални путеви 1,3 m / 1,0 m
- бензинске пумпе - 5,0 m

Приликом изградње објеката ЈП СРБИЈАГАС-а потребно је обратити пажњу на заштићена природна добра на територији града. Такође, приликом планирања, пројектовања и изградње ових објеката, водити рачуна о смањењу конфликта између коришћења енергетских ресурса и заштите животне средине (насеља, становништва, земљиште, итд.) и предузимању одговарајућих мера за санирање негативних последица (програм рекултивације, ревитализације, отклањања штета итд.).

Гасне станице

Правила грађења гасних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне и постављају се у:

1. блоковима индивидуалних становања (на грађевинској парцели и на јавној површини)
2. мешовитим градским блоковима (на слободном простору унутар блока и у зеленим површинама)
3. зонама привредне делатности (на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама

РМРС/МРС мора се изградити према важећим законским прописима. и мора јој се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице минималне ширине 3m.

- Гасне инсталације, гасне станице 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 уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.
- Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта.

Уколико се објекат гасне станице гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају, у складу са техничким нормативима прописаним за ову област.

| Термо-енергетска мрежа и објекти | | |
|---|---|---|
| Мрежа / објекат | Заштитна зона / појас | Правила / могућност изградње |
| Котларнице, Топловод … | | За гасне котларнице је неопходно испоштовати сва правила дата важећим Правилником о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница („Сл. лист СФРЈ бр. 10/90).<br>Приликом пројектовања и извођења постројења за пренос и испоруку топлотне енергије придржавати се свих стандарда и прописа који су објављени или су дефинисани и биће објављени а имају примену у материји која се прописује. Дозвољава се коришћење иностраних стандарда и прописа за материју која није дефинисана домаћим. |

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

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

До реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације

отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката.

Б.1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

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

Од стране Завода за заштиту споменика културе у Панчеву број:1024/2 од 30.11.2020. и број 634/2 од 17.09.2010.год, изадти су Услови заштите, чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана издати као и Елаборат "Студија и план заштите Целина 4а-Караула са Јабучким путем и Целина 4б-Скробара", који се налази у прилогу ових услова, саставни је део ових услова, и у интегралном облику су саставни део документације плана.

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева конзервацију и презентацију већ истражених непокретних културних добара, као и истраживање угрожених локалитета и спречавање њиховог даљег урушавања.

На територији града Панчеваналазе се бројна непокретна културна добра, и то: споменици културе, просторно културно-историјске целине, археолошка налазишта и знаменита места од којих су неки категорисани и као изузетан или велики значај, док известан број припада евидентираним добрима и добрима која уживају претходну заштиту.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојене су следеће просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите:

А) Археолошка налазишта

Б) Знаменита места

Ц) Просторна културно историјска целина са заштићеном околином

Д) Споменици културе и евидентирани градитељски објекти

Е) Околина, природна и изграђена

Услови заштите непокретног културног наслеђа у овом Плану, односе се на опште одреднице (евидентиране карактеристике - специфичност) и посебне услове очувања, одржавања и коришћења на основу којих је утврђено споменичко својство.

Пре израде пројекта или извођења радова на непокретном културном добру или добру које ужива претходну заштиту потребно је прибавити посебне услове – мере техничке и друге заштите од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

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

Археолошки услови и мере заштите

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, План генералне регулације Целина 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара, подручја у катастарској општини Панчево, 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;
- на целом простору Плана обезбедити услове праћења свих земљаних радова (копање

темеља за зграде, градње подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документацијеи прикупљање покретних археолошких алазаа у случају посебно земљанихи вредних случајних налазанеопходно је извршити заштитна археолошка ископавањау 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;
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде индивидуалне градње, подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза;
- Извођач је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из тачака 1 и 2, у овом случају стручно археолошко праћење свих земљаних радова;
- 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.

Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара као и добара која уживају предходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације:

Целина 4а – Караула са јабучким путем и 4б – Скробара.

Потес "Караула", који се пружа од горњо-варошке циглане, односно пруге Панчево - Београд, до споменика Стратиште, представља један низ археолошких локалитета. Поред насеља из свих временских периода, јављају се и некрополе, а истицале су се нарочито три хумке чији материјал припада бронзаном добу.

На предметном простору констатовани су следећи археолошки локалитети:

1. "Караула" - констатована праисторијска керамика на Њиви Петровић Радомира, испод високе леве обале Тамиша;

2. Локалитет на њиви Љубе и Пере Раданова (Панчево, Карађорђева 75), између салаша Мазалог \оке и Попов Душка, уз ивицу старе обале Тамиша;

3. Локалитет са римско-провинцијалном и бронзанодобрном керамиком на простору дуж старе обале Тамиша од изласка из Панчева (Њива Лојпут Душка, Панчево Ул. Стевице Јовановића 16);

4. Хумка без површинских налаза налази се у близини границе (западне) од аеродрома Панчево, са десне стране пута Панчево - Јабука (кота 80);

5. Хумка без површинских налаза, налази се насупрот претходној на левој страни пута Панчево - Јабука, на високој обали Тамиша;

6. Хумка са површинским налазима бронзанодобне керамике, налази се на левој страни пута Панчево - Јабука (преко пута аеродрома);

7. на потесу Српско поље II - источна обала Надела до пута Панчево-Качарево, код Штиркаре - констатована је бронзанодобна, сарматска и средњовековна керамика, керамика гвозденог доба и фрагменти посуде турског доба;

8. на локалитету код индустрије скроба на гребену депресије, лево од асфалтног пута Панчево - Качарево (трећа дуж од раскрснице за Црепају) - констатовани покретни налази сарматске културе и праисторијског културног периода,

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

На посматраној локацији нема евидентираних споменика културе, заштићених амбијенталних целина као ни објеката који су у поступку утврђивања за непокретна културна добра.

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

Архитектонско-урбанистички услови

Архитектуру нових објеката ускладити са традиционалним вредностима и начинима обликовања у банатским насељима.

Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијаракоји се уклапа у општи амбијент.

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

На подручју Плана нема пописаних објеката за које су неопходни ови услови.

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

Заштићене природне целине

С обзиром на то да су овим планом обухваћени и делови водотокова Тамиш и Надела, као важних еколошких коридора, нарочиту пажњу треба посветити заштити природе на овом подручју. У том смислу требало би одустати од планирања зоне ексклузивног становања поред Тамиша које је било предвиђено још Генералним планом Панчева (Службени лист општине Панчево 14/08 и 16/08). На том простору су Јабучки рит, мочваре, ритови, ободна вегетација водених система, плантаже, хигрофилне шуме и жбуње као део станишта строго заштићених и заштићених дивљих врста животиња, биљака и гљива од националног значаја, (под ознаком ПАН03а), са називом Јабучки рит, део међународног еколошког коридора Тамиш, утврђен Уредбом о еколошкој мрежи (Службени гласник РС борј 102/2010). У обухвату Плана је и његов обални појас, као део локалног еколошког коридора потврђен Просторним планом града Панчева (Службени лист града Панчева број 22/2012 и 25/2012).

Завод је прописао мере заштите природних станишта строго заштићених и заштићених врста

од националног значаја (ПАН03а) и забранио у Плану промену: 1. морфолошких и хидролошких особина станишта (у виду подизања насипа за одбрану од поплава на левој обали Тамиша), састава и структуре вегетације и еколошке функције плавног подручја; 2. одређивање друкчије намене од заштитног зеленила, културе земљишта и намене Зоне заштитног зеленила дуж Наделе. Ова установа, такође, наглашава да је на подручју станишта забрањено одлагање отпада и опасних материја и обављање радњи и активности које угрожавају квалитет земљишта, површинских и подземних вода. За све активности на овом простору, укључујући и оне на одржавању и уређењу просторне целине, неопходно је прибавити посебне услове заштите природе.

Ради заштите еколошких коридора је потребно приликом припремања планова, пројеката и вршења активности у просторној целини коридора обавезно обезбедити услове заштите природе сходно Закону. Поред тога Завод наводи и друге опште мере очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошких коридора: 1. недопуштена је промена културе земљишта, површина под вегетацијом у природном и блископриродном стању (ливаде, пашњаци, тршћаци и др) и сеча шумских појасева или других врста зеленила која има улогу еколошког коридора. У оквиру коридора и природних станишта планирање радова и активности ограничити на одржавање станишта сагласно особинама и капацитетом простора и на еколошко образовање

2. при заштити водотока/канала, као еколошких коридора, придржавати се захтева Покрајинског завода: а) изградњу обала и њихово поплочавање свести на најмању могућу меру применом повољних техничких решења да би била очувана проходност корита и обале за дивље врсте; б) обезбеђивање отворености водотока/канала целом дужином и проходности преко уређења зеленила у зони хидролошких објеката; в) очување травне вегетације обале и насипа који представљају делове еколошких коридора и омогућују миграцију ситним врстама сувих травних станишта; г) очување травне вегетације на приобалном земљишту водотока/канала најмање ширине 4 m, оптимално 8 m код локалних коридора. Када је појас приобалног земљишта ужи од претходно поменутих вредности, обезбедити травни појас до границе водног земљишта.

Уколико би била планирана регулација водотока (у виду пресецања меандара, изградње насипа и обалоутврда или продубљивање корита), поплочавање, изградња обале, изградња, рехабилитација или реконструкција саобраћајница које сеукрштају са еколошким коридорима, изградња нових или обнављање постојећих мостова, обавезно прибавити посебне услове заштите природе за израду техничке документације у којој су дата одговарајућа техничка решења за безбедно кретање животиња уз еколошки коридор.

Неопходно је заштитити коридор од утицаја вештачког осветљења, у првом реду спречити непосредно осветљавање обале и водних површина. Модели расвете за директно осветљење треба да имају заштиту од расипања светлости према горе, небу и према околним природним стаништима. По потреби планирати јавно и друго осветљење са посебним светлосним спектром.

Од посебних мера очувања функционалности и проходности коридора Завод прописује: 1. уколико буду планирани зоне/комплекси са објектима чија је намена везана за обалу и/или воду, обавезно је применити у изградњи решења која ће смањити последице могућег удеса; 2. забрањено је планирање складиштење опасних материја (резервоари горива и сл) на делу подручја који је под утицајем површинских и подземних вода; стриктно придржавање Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС,број 36/2009, 88/2010,14/2016 и 95/2018- др. закон) у поступању са отпадом; 3. планирање техничких решења у зонама водопривредних објеката која омогућују континуитет травне вегетације приобалног појаса и проходносттерена за слабо покретљиве животиње; 4. обавезна проходност обале водотока и канала за дивље врсте одређивањем удаљености објеката од обале и уз забрану подизања

ограда непроходних за ситне животиње у обалном појасу, односно изградњу еколошких подобних ограда (отвори већи од 10 cm или одговарајући елементи код преломних тачака ограде); 5. код планирања реконструкције уставе на Надели применити техничка решења која пружају проходност еколошког коридора за врсте текућих вода и копнене врсте; 6. изван зоне становања није допуштена изградња објеката на одстојању мањем од 50 m од линије средњег водостаја водотока а чија намена није непосредно везана за обалу водотока с улогом еколошког коридора; 7. приликом планирања прометних саобраћајница које иду дуж коридора/станишта забрањено је планирање зеленог шумског појаса због могућег привлачења животиња.Поред тога, Завод наглашава да није допуштено планирање зелених појасева уз прометне саобраћајнице од густог жбуња и биљних врста које дају плодове да не би привлачили животиње и изазвали раст морталитета њихових популација.

Утврђене су и мере за заштитну зону еколошког коридора и станишта строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја: 1. у појасу од 500 m од еколошког коридора/станишта забрањена су планска решења којима се угрожавају особине хидролошког режима важна за функционалност коридора и опстанак станишта и врста; 2. у појасу од 200 m од еколошког коридора/станишта изградња укопаних складишта опасних материја је могућа само ако се њихово дно налази изнад коте највећег нивоа подземне воде и уколико буду предузете грађевинско-техничке мере за спречавање емисије опасних материја у околину; У овом појасу је нарочито важно предузети таква техничка решења која ће онемогућити/заштитити еколошки коридор и станишта од утицаја светлости, о чему је већ било речи у горњем тексту, као и од буке и других облика загађивања. Овде треба да важе и посебна правила озелењавања уз забрану сађења инванзивних врста (сибирски брест, багрем, багремац, кисело дрво, касна сремза, жива ограда, дафина, циганско перје, јасенолисни јавор, пенсилванијски јасен, копривић, трновац, петолисни бршљан, златни штап, фалопа,);3. у појасу од 50 m није допуштено планирање техничких решења којима се стварају рефлектујуће површине ка коридору а веће од просечних врата или прозора (стаклени или метални зидови и површине). У том смислу: проходност коридора површинских вода заштићује се забраном ограђивања појаса уз обалу или постављањем ограде као у пасусу изнад; осигурава се континуитет зеленог тампон појаса између антропогених активности и коридора/станишта у ширини 10 m код постојећих објеката а 20 m код планираних сходно типу вегетације коридора/станишта; постављање објеката који изискују поплочавање и/или осветљавање на најмање 20 m далеко од границе коридора/станишта.

Завод истиче да је нарочито важно не дозволити испуштање и одлагање штетних материја на пољопривредно земљиште и у канале за наводњавање и одводњавање.

Неопходно је очувати на обе реке природно стање обала и приобаља и резервисати плављено подручје као континуирану зелену површину аутохтоних врста комбиновано са жбунастом и травнатом вегетацијом ради очувања вишеспратног зеленила. На тај начин се очувава континуитет мултифункционалног зеленог појаса који испуњава услове очувања биолошке разноврсности. То значи да је нужно очувати појас постојеће приобалне вегетације (врбаци и мочварно биље) на што већој дужини обале водотока. Осим тога, потребно је заштитити/оформити континуирани зелени коридор травног појаса и високог зеленила уз обалу Наделе. Није допуштено преоравање приобалног земљишта и непланска изградња на њему. Забрањена је садња инванзивних биљних врста (сибирски брест, багрем, багремац, кисело дрво, касна сремза, жива ограда, дафина, циганско перје, јасенолисни јавор, пенсилванијски јасен, копривић, трновац, петолисни бршљан, златни штап, фалопа,), пуштање у реке инвазивних рибљих врста (бабушка, сиви толстолобик, бели толстолобик, амур, амурски спавач, смеђи амерички сомић, црни патуљасти амерички сомић и др) и уношење свих врста рода и краткокљуног шилцета. Због еколошке вредности и значаја водотока Тамиша и обалског појаса, као међународног еколошког коридора, неопходно је за неке активности, попут изградње и реконструкције инфраструктуре и објеката, планирања

рекреативних садржаја, уређења вода, одржавања каналске мреже (укључујући уклањање вегетације и друге мелиорационе радове), геолошких и сличних истраживања, подизања ваншумског зеленила, крчења жбуња, трстике, сече дрвореда и стабала, подизања привремених објеката, прибавити посебне услове заштите природе. Поред Наделе аутохтоно зеленило треба да буде у ширини од 10 до 20 m према висини средњег водостаја. На обали треба заштитити развијене појасеве трске и рогоза са појединачно или групно распоређеним жбуњем и дрвећем, а у реци, тј. унутар воденог огледала, водену и хидрофилну вегетацију.

Приликом планирања зелених појасева еколошких коридора најмање 50% треба да чине аутохтоне врсте, а током њиховог уређења и одржавања обавезно је уклањање и уништавање затечених самониклих примерака инванзивних, алохтоних врста.

Забрањено је директно осветљавање воде и обала, а код осветљавања моста ваља применити техничка решења у складу са еколошком улогом и вредношћу локације. Еколошки коридор треба да буде отворен читавом дужином, без зацевљавања.

План озелењавања треба да буде саставни део свих пројеката на планираном простору и његово остваривање треба да тече упоредо са изградњом објеката. Паркинг просторе озеленити високим лишћарима. Јавне зелене површине одржавати у природном или блиско природном стању са уделом аутохтоних дрвенастих врста (најмање 20 %, а оптимално 50%), а садњу четинарских врста (највише до 20%) ограничити само на интензивно одржаваним зеленим површинама.

Пословно-производне зоне треба да буду опасане одговарајућим заштитним зеленилом према стамбеној зони. На парцелама намењеним малим и средњим предузећима, тржним центрима, 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%.

Постојеће и планиране пољозаштитне и санитарно заштитне зелене појасеве повезати у целовити систем.

Попис заштићених природних добара

На подручју обухваћеном планом није регистровано ниједно заштићено природно добро или вредност.

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

Да би мере заштите животне средине биле ефикасне претходно је неопходно да буде изграђена одговарајућа инфраструктура, пре свега, одвојени системи прикупљања и одвођења употребљених санитарних вода (тзв. фекална канализација) и атмосферских вода (тзв. кишна канализација). У први систем је дозвољено испуштање вода само уколико оне испуњавају критеријуме ЈП Водовод и канализација, што значи да су улагачи и оператери у предузећима која, између осталог, „производе“ отпадне воде, дужни да их претходно обраде на сопственом или колективном постројењу за предтретман отпадних вода. Да би мере заштите животне средине биле ефикасне претходно је неопходно да буде изграђена одговарајућа инфраструктура, пре свега, одвојени системи прикупљања и одвођења употребљених санитарно-фекалних вода (тзв. фекална канализација), условно чистих атмосферских вода (тзв. кишна канализација), запрљаних/зауљених атмосферских вода и технолошких отпадних вода. У површинске и подземне воде је забрањено испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода које не нарушавају добар еколошки статус вода (II класа вода), сходно Уредби о класификацији вода, и које, према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16) и Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту

и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 50/12), задовољавају прописане ГВ.

Пошто се на обали Надела налази више предузећа која су своје отпадне воде деценијама непосредно или посредно изливале у реку неопходно је извршити санацију и чишћење Надела и уређење приобаља.

Субвенцијама и другим економским мерама еколошке политике подстицати грађане да улажу у гасификацију домаћинства или, најбоље колективно, удружено коришћење обновљивих извора енергије за добијање топлотне и електричне енергије: соларни колектори, фото напонски панели, топлотне пумпе, био маса, био гас, ветрогенератор и сл. Локална самоуправа би требало да интензивно економски стимулише становништво да у домаћинствима повећавају енергетску ефикасност, чији је раст мерљив и проверљив.

Уколико постоји сумња да би нова улагања у пројекте и делатности могла да наруше животну средину треба их прво подврћи процени утицаја на животну средину, према Закону о процени утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 135/04 и 36/09) и Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС бр. 114/08). Власници предузећа и оператери постројења су дужни да предузимају превентивне и регулативне мере заштите животне средине и употребљавају технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине. Свакако да улагање и употреба најбоље доступних техника (BAT – best available techniques) обезбеђује најмањи антропогени утицај на животну средину. Они, такође, имају обавезу да стално подижу „еколошки“ учинак својих делатности, што се најбоље постиже слободним, добровољним увођењем формализованог еко менаџмент система (EMAC 2 или други одговарајући. У привредној зони инвеститорима је дозвољено покретање делатности, пројеката и изградања погона, односно реконструисање, мењање технологије и проширивање капацитета делатности и објеката само према Листи II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. Неопходно је да локална самоуправа различитим мерама дестимулише улагање у постројења која би емитовала загађујуће материје у ваздух, како би се предупредило даље погоршавање квалитета ваздуха у, готово, свим деловима града.

Сва предузећа која у процесу производње или пружању услуга стварају отпад су дужна да доследно примењују начела хијерархије управљања отпадом, воде евиденцију о насталом отпаду, разврставају га према пореклу, категорији и карактеру, управљају њиме, складиште га и прате његово кретање, сходно Закону о управљању отпадом (Службени гласник број 36/2009, 88/2010, 14/2016 и 95/2018 – др. закон) и Правилнику о условима и начину сакупљања, транспорта, складиштења третмана отпада који се користи као секундарна сировина или за добијање енергије (Службени гласник, број 98/2010).

На подручју обухваћеном планом Градска управа, а ни Завод за јавно здравље Панчево нису поставили ниједно стално или привремено мерно место за праћење квалитета ваздуха и нивоа комуналне буке.

Да би надлежно комунално предузеће одржавало комуналну хигијену у овом делу града нужно је да пут до комуналног отпада буде од тврде подлоге, ширине најмање 3 m, који ће бити проходан у свим временским условима. За пословни простор од 1000 до 3000 m2, односно за стамбену зграду, за сваких шест станова, је потребан један контејнер од 1,1 m3. Контејнери треба да буду тако постављени да омогућавају лак приступ и несметано пражњење. Уколико су смештени у дворишта, пролаз до њих не сме бити нижи од 3,5 m. Контејнери треба да буду постављени на чврстој подлози (бетон, асфалт, камен, опека и сл) и окружени живом или дашчаном оградом да би се спречило расипање смећа. Надлежно

комунално предузеће требало би да овај део града опреми одговарајућим сетовима јавних контејнера за селективно одлагање комуналног отпада.

Подела предузећа према утицају на животну средину

Полазећи од величине предузећа, врсте, обима и интензитета делатности, предузећа се, према могућем утицају на животну средину, могу поделити у 7 група:

I група: мала предузећа чији је утицај на животну средину незнатан и која могу бити смештена унутар насеља не нарушавајући квалитет живота околном становништву и не изазивајући непријатности непосредним суседима, као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси и др. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују организационе мере заштите животне средине;

II група: мала и средња предузећа која, због благог утицаја на животну средину могу да буду лоцирана на ободу насеља тако да њихово присуство и делатност не изазивају непријатности суседству, као што су веће електромеханичарске радионице, складишта грађевинског материјала, прерада пластичних маса, фабрике хлеба и друго. Предузећа треба да се придржавају правила комуналне хигијене и могу да примењују техничко-технолошке и организационе мере заштите животне средине;

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (бруто површине веће од 5 000 m²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехрамбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

IV група: велика предузећа која својом делатношћу могу знатније да утичу на животну средину и треба да буду на извесном заштитном растојању од стамбеног насеља чиме неће еколошки оптерећивати суседе и околину, као што су металопрерађивачка индустрија, веће фарме и кланице, прехрамбена индустрија итд. У предузећима је обавезна примена техничко-технолошких, урбанистичких и организационих мера заштите животне средине;

V група: велика предузећа са потенцијално значајним утицајем на животну средину што захтева њихову већу удаљеност од стамбених насеља како не би угрожавала квалитет живота, као што су велика постројења за обраду отпадних вода, велике фарме, дрвна индустрија, индустрија папира и целулозе и сл. Неопходна је да предузећа улажу у најбоље доступне технике (best available technique) на којима ће се заснивати њихова делатност, као и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите;

VI група: велика предузећа са потенцијално великим утицајем на животну средину које треба лоцирати на знатном одстојању од стамбених насеља да не би угрожавале квалитет живота и безбедност суседа, као што су појединачни погони хемијске и фармацеутске индустрије, и друге. Предузећа су дужна да у производњи користе најбоље доступне технике (BAT - best available technique), да сачине политику превенције удеса, интензивно брину о безбедности процеса и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите.

VII група: врло велика предузећа са потенцијално највећим утицајем на животну средину које треба да буду на великом растојању од насеља да не би деградирале квалитет живота и угрозиле безбедност суседа, као што су комплекси базне хемијске индустрије, рафинерија нафте, петрохемијске индустрије, индустрије стакла и сл. Обавеза је предузећа да стално улажу у најбоље доступне технике (BAT - best available technique), да сачине план заштите од удеса, интензивно брину о безбедности процеса, континуално смањују ризик од удеса, односно одржавају га на ниском нивоу и да спроводе техничко-технолошке, урбанистичке и

организационе мере заштите.

За оснивање нових привредних објекта и зона на територији града Панчева предложен је један део услова заштите животне средине за одређене групе предузећа, којима се утврђују неопходни минимум обавезних заштитних одстојања између могућих извора загађења, угрожавања и девастације у кругу предузећа и стамбених насеља.

Основне групе предузећа према документацији у вези са заштитом животне средине и заштитном одстојању од насеља

| ГРУПА* | I | II | III | IV | V | VI | VII |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Заштитно одстојање у m** | < 50 | 50 - 200 | 200 - 600 | 600 – 1000 | 1000 - 1500 | 1500 - 2500 | 6000 |
| Документа у вези са заштитом животне средине која могу бити потребна за валидну урбанистичку документацију *** | - | ПУ | ПУ | ПУ, СПУ | ИД, ПУ,СПУ | ИД, ПУ, СПУ, ППУ | ИД, ПУ, СПУ, ПЗУ |

* Када је присутно више извора загађивања и опасности у, или око предузећа, припадност предузећа групи се одређује навише.

** Заштитно одстојање између и стамбених насеља.

По правилу заштитно одстојање обезбеђује се унутар граница привредног објекта или комплекса.

*** ПУ - процена утицаја пројекта на животну средину (правна основа: 1, 2, 8);

СПУ - стратешка процена утицаја планова и програма на животну средину (правна основа: 1, 3);

ИД – интегрисана (еколошка) дозвола (1, 4, 7);

ППУ - политика превенције удеса (1, 5, 6);

ПЗУ – извештај о безбедности и план заштите од хемијског удеса (1, 5, 6).

Б1.4.3. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- Код постојећих објеката када то није искључено другим прописима дозвољено је накнадно извођење енергетске санације фасаде или крова, што подразумева све интервенције које се изводе у циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

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

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

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

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

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

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

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

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се

могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

ПОЈМОВНИК

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

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

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

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

Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као

стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори.

- Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m.

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

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

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом).
- Пословни апартман (пословно становање) је службени стан у оквиру привредне зоне. Службено становање је временски ограниченог карактера и површина му не прелази 10% површине потребне за обављање привредне делатности (за комплексе величине преко 1ха, максимално до 5%). Није му потребно обезбеђивање додатних капацитета у објектима друштвеног стандарда (образовање, култура, здравствена и социјална заштита и др.). Развој независних стамбених јединица и група за тржиште није дозвољено у привредној зони.
- Габарит изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуренијe етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...).
- Компактан блок је скуп појединачно изграђених зграда на одговарајућим парцелама које поштују услове међусобне повезаности и регулације. Компактни блок је оивичен улицама или другим јавним просторима. Објекти су изграђени по ободу блока, а у односу на регулациону линију постављени су на њу или паралелно са њом. По правилу су двојно узидани (непрекинути низ) са ретким изузецима. Сваком објекту припада део уличног фронта и део залеђа све до парцеле суседних објеката.
- Зграда - јесте објекат са кровом и спољним зидовима, изграђена као самостална употребна целина која пружа заштиту од временских и спољних утицаја, а намењена је за становање, обављање неке делатности или за смештај и чување животиња, робе, опреме за различите производне и услужне делатности и др. Зградама се сматрају и објекти који имају кров, али немају (све) зидове (нпр. надстрешнице), као и објекти који су претежно или потпуно смештени испод површине земље (склоништа, подземне гараже и сл.);
- Зграда јавне намене - је зграда намењена за јавно коришћење и може бити зграда јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (зграда за потребе државних органа, органа аутономне покрајине и локалне самоуправе, итд.), као и зграде јавне

намене које могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, зграде за образовање, зграде за спорт и рекреацију, зграде културе, саобраћајни терминали, поште и друге зграде);

- Стамбено-пословна зграда је зграда која се састоји од најмање једног стана и једног пословног простора;
- Пословна зграда је зграда која је намењена за обављање делатности и користи се за ту намену, а састоји се од једног или више пословних простора;
- Помоћни објекат - јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.);
- Економски објекти - јесу објекти за гајење животиња (стаје за гајење коња, штале за гајење говеда, објекти за гајење живине, коза,оваца и свиња, као и објекти за гајење голубова, кунића, украсне живине и птица);пратећи објекти за гајење домаћих животиња (испусти за стоку, бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке); објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари,кошеви) и други слични објекти на пољопривредном газдинству (објекти за машине и возила, пушнице, сушионице).

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

### Б.2.1.1.Јавно коришћење простора и објеката

За предметни простор тренутно нема локација за ову намену.

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

За све ове садржаје примењују се параметри дефинисани за припадајућу зону.

#### Б.2.1.1.1. Верски објекти

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

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

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

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

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

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

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

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

Код нових објеката ове намане поштовати следеће:

- површина објекта = 0,10m$^2$/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = 0,30-0,50m$^2$/становнику гравитационог подручја парохијске

општине.

- максимална висина венца главног корпуса брода храма максимално 9m од коте приземља, док се кота венца купола и звоника дефинише према канонима за ову врсту објеката,
- кота приземља објеката максимално 50cm од коте терена/приступног уличног тротоара,
- максимална висина објекта пратећих садржаја: П+Пк,
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта (не рачунајући звоник),
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пашачки прилаз мин. ширине 2,0m,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено ограђивање,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

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

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

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

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

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

Б.2.1.1.2. Станице за снабдевање течним горивом

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

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

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

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

За изградњу нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.

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

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

- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,

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

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

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

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

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

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

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

минимални проценат зелених површина= 40%

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

Б.2.2. ЗАЈЕДНИЧКА/ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

| | |
|---|---|
| Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, 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.<br>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.<br>Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) .дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну─функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места. Ово значи да је при горе наведеним радњама (реконструкције, адаптације, санације, доградње и сл.) на постојећим објектима који већ премашују неки од параметара, могуће повећати/додати само једну функционалну јединицу, уз партиципацију.<br>Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.).<br>У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре.<br><u>Није дозвољено</u>:<br>Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу. |
| | ❖ <u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u><br>Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела.<br>Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана.<br>Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са условима за пешачке и колске приступе парцелама.<br>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.<br>Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана.<br>У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту.<br>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.<br><u>-услови за величину парцела</u><br>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.<br>У затеченим заједничким двориштима где на једној парцели постоји више појединачних објеката, дозвољено је формирања парцела испод сваког појединачног објекта, које по својим димензијама и површини одступају од дозвољеног минимума, а ради одређивања земљишта за редовну употребу објекта. Остатак парцеле служи заједничкој употреби свих појединачно новоформираних парцела и представља излаз на јавну саобраћајну површину.<br>Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.).<br>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.<br>Изузетно код одвајања земљишта јаване намене и земљишта остале намене остатак парцеле представља грађевинску парцелу без обзира на површину.<br><u>-правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u><br>За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова.<br>У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела.<br>За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. |

| | |
|---|---|
| | Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта“ није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступања или продаје земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекате формира посебна парцела и ограђује се.<br>Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.. |
| Регулација и нивелација са елементима за обележавање | Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију уз испуњење осталих параметара дефинисаних планом.<br>Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом.<br>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.<br><u>-регулација блока</u><br>Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.<br>У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења<br><u>-спољна грађевинска линија према регулацији</u><br>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.<br>Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.<br><u>-упуштање делова објекта у површину јавне намене</u><br>Грађевински елементи на нивоу приземља, могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то :<br>1. излози локала макс. 0,30m, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;<br>2. транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50m по целој ширини објекта на висини изнад 3,50m<br>3. конзолне рекламе макс. 0,80m на висини изнад 3,50m<br>4. испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не |

могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30m хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром)

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

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

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

Грађевински елементи на уличној фасади

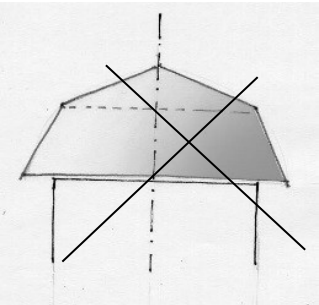
-у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама

-ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

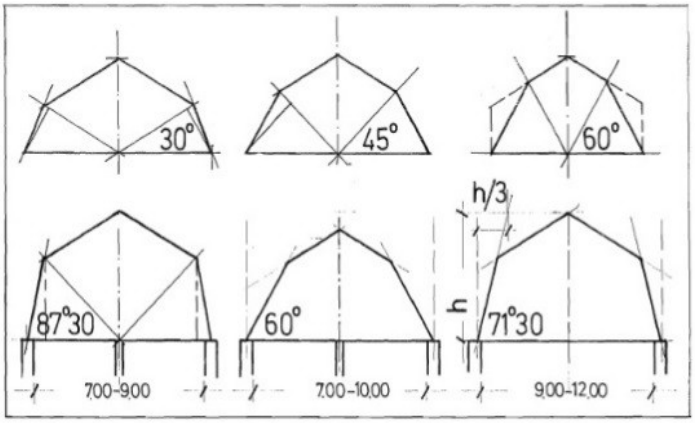
Грађевински елементи на осталим фасадама:

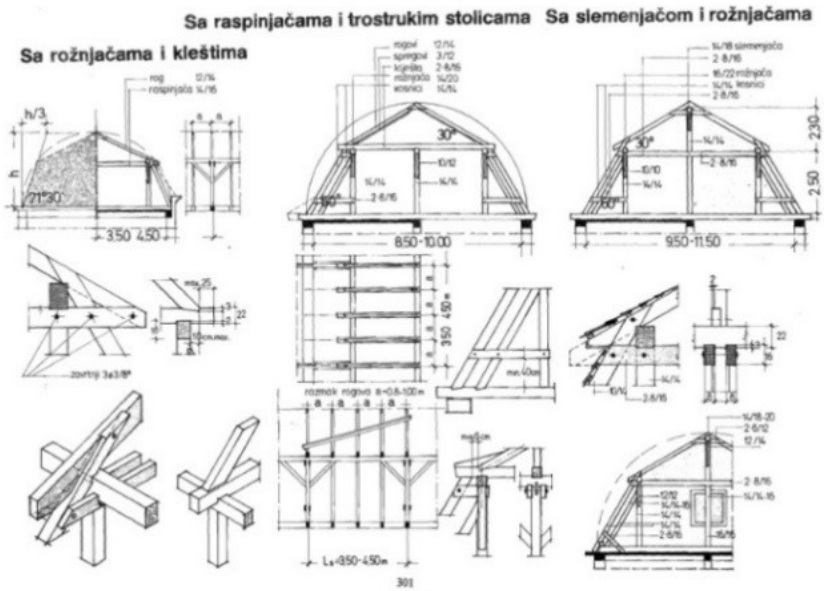
Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља
- Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2m виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.
- Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.
- Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20m).

| | |
|---|---|
| | ○ Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати.<br>Минимално растојање од регулационе линије за помоћне (осим гаражног простора који може бити на уличној фасади) и економске објекте износи 10m. Помоћни и економски објекти не могу бити на граници парцеле, него најмање на 1m од бочне и задње стране. |
| Правила и услови за друге објекте на парцели | Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката и/или економских објекта на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.<br>Помоћни објекти и економски објекти не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор.<br>Економске објекте могуће је градити у дну парцеле, на растојањима која дефинише важећи Правилник за парцелацију (Сл.лист 22/15) Не могу бити на граници парцеле, него најмање на 1m од бочне и задње стране.<br>Удаљеност објеката на регулацији и објеката у унутрашњости парцеле, као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката основне намене на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта.<br>Помоћни објекти могу бити на мањим растојањима у односу на објекте основне намене и међусобно тако да:<br>- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,<br>- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија<br>где је висина парапета минимално 1.6m,<br>- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија<br>Економски објекти међусобно и у односу на помоћне и објекте основне намене постављати на одговарајућим растојањима према врсти и начину како дефинишу важећи правилници. |
| Правила и услови за нове објекте | Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).<br>Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке“):<br>  |

Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров:




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

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

У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади

| | |
|---|---|
| | и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима.<br><br>Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама. |
| Правила и услови за интервенције на постојећим објектима | Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта.<br>За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже или поткровља.<br>Код објеката са равним и косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају.<br>Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта,волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца).<br>Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. Дозвољена је надградња уз техничку документацију којом ће се извршити провера и потврђивање ове могућности. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења.<br>Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Постоји могућност фазне градње. На вишепородичним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд.<br>Код објеката са више улаза дозвољена је фазна доградња по улазима, са обавезом да се каснија доградња у погледу материјализације, висина и архитектонског стила уклопи са раније изведеном доградњом.<br>Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу.<br>Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилом да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима.<br>Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. |

| | |
|---|---|
| | Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката. |
| Уређење зелених и слободних површи на парцеле | Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста.<br>Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.<br>Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.<br>Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл.<br>На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП ‘‘Зеленило’‘.<br>Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је:<br>- поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано);<br>- за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром;<br>- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина;<br>- дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5m од инсталација, односно 1,0m од ТТ мреже;<br>- користити саднице I класе минимум 4-5 година старости;<br>- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама.<br>Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање , док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво.<br>Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту.<br>Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина.<br>Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина.<br>Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на |

| | |
|---|---|
| | четинарима.<br>Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима.<br>Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности. |
| Услови за пешачке и колске приступе парцелама | Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима.<br>Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0m. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.<br>Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза саобраћајних приступа су од 2,5 до 3,0m за породичне тј од 5,0m за вишепородичне и пословне објекте (може и више ако то налажу потребе и намена објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте поплочања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката а све у складу са условима управљача пута.<br>За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).<br>Приступ до инфраструктурних објеката (ТС, МРС станица и сл.) обезбеђен је колским приступима, а парцеле истих су најчешће директно наслоњене на регулацију јавних саобраћајних површина.<br>Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и Законима.<br>Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности.<br>Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. За постојеће објекте могуће је дозволити један степеник. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).<br><br>Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав.<br>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), а све у складу са важећим Законима и правилницима.<br>Пратећи садржаји пута (перионице, сервиси...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих. |
| Паркирање на парцели | За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.), уколико су услови на парцели такви да се на њој не може обезбедити потребан број паркинг места (према важећим параметрима), а радови су таквог обима да се број функционалних јединица (стамбених/пословних) не увећава или се увећава за максимално једну функционалну јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу уз партиципацију.<br>За изградњу и доградњу јавних објеката паркирање је могуће обезбедити на јавним паркинзима.<br>Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума:<br>1. становање 1ПМ/1 стамбена јединица<br>2. социјално становање 0.7ПМ/1стамбена јединица<br>3. пословање 1ПМ/70m² нето површине<br>4. администрација 1ПМ/60m² нето површине<br>5. управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50m² нето површине<br>6. трговина 1ПМ/50m² продајног простора<br>7. ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места<br>8. хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.)<br>9. спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца<br>10. предшколске установе 1ПМ/100m² БРГП (ван парцеле)<br>11. вишефункционални 1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% потреба)<br>культурно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице<br>12. складишта и магацини 1пм/4 запослена<br>13. станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена<br>Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката.<br>Ако је стационарни саобраћај решен у унутрашњости парцеле а прилаз се врши пролазом кроз објекат (као нпр. анјфорт), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове.<br>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.<br>Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са специјалним потребама и то најмање 5% од укупног броја, али не мање од једног паркинг места, минималне ширине 3.7m, што ближе улазу у објекат. Ова места обавезно прописно обележити.<br>Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета по правилу су за познате кориснике са контролом улаза са малим коефицијентом измене. Елементи саобраћајног приступа одредиће се конкретним условима надлежне институције. У складу са величином гараже (≤400≤m²) предвидети ширине и број коловозних трака за приступ гаражи, подужни нагиб рампе и слично, а све у складу са важећом законском регулативом. Коловоз приступа (уколико није наткривен) извести као наклизајући. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати.<br>Када се на парцели, као пословање, појављују намене као што су: дечје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за дечје установе, образовање, административне послове, културу и сл.<br>Пројектант/инвеститор дужан је да се придржава важећих Закона, правилника, стандарда, норматива, правила струке и сл. који се односе на ову врсту објеката. |
| Прикључење објеката на комунал ну инфраст руктурн у мрежу | Општи услови :<br>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.<br>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.<br>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.<br>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.<br>Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње<br><u>Водовод</u><br>• Сваки објекат односно унутрашња водоводна инсталација објекта који се налази у улици или граничи са улицом у којој је изграђена улична водоводна и канализациона мрежа, може се прикључити на градску водоводну мрежу у складу са техничким условима које одређује и даје Комунално предузеће. |

| | |
|---|---|
| | • Изузетно, на уличну водоводну мрежу може се прикључити и објекат у улици у којој није изграђена канализациона мрежа, ако су испуњени услови за одвођење отпадних вода на начин који је одредило ЈКП „Водовод и канализација" Панчево, и уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима.<br>• Свака изграђена грађевинска парцела по правилу има посебан водоводни прикључак.<br>• Ако је на грађевинској парцели изграђено више независних објеката или објекат који има више ламела, улаза и сл. који чине самосталну техничку и функционалну целину, прикључење на уличну водоводну мрежу врши се преко једног водоводног прикључка, с тим да се у водомерном склоништу за сваки од објеката који чине самосталну техничку и функционалну целину поставља посебан водомер.<br>• Објекат са више стамбених, односно пословних јединица прикључује се на уличну водоводну мрежу преко једног водоводног прикључка, с тим да свака стамбена, односно пословна јединица мора имати свој подводомер.<br>• Изузетно, ЈКП „Водовод и канализација" Панчево може дозволити више водоводних прикључака на једној грађевинској парцели под условом да то не угрожава исправно функционисање уличне водоводнс мреже и под условом да ЈКП утврди да су ти прикључци неопходни ради несметаног снабдевања водом корисника или уредног мерења потрошње воде.<br>• Водоводни прикључак поставља се тако што се унутрашња водоводна инсталација објекта корисника комуналне услуге прикључује на уличну водоводну мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.<br>• Изузетно, унутрашња водоводна инсталација објекта корисника воде може се прикључити на уличну водоводну мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не иостоји техничка могућност да се објекат на уличну водоводну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.<br>• Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености ОКО 1,5m од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП.<br>• Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује Комунално предузеће. Водомерно склониште мора бити увек приступачно за интервенцију и одржавање, као и за очитавање водомера и није дозвољено остављање ствари, паркирање возила и слично, изнад водомерног склоништа. Корисник комуналне услуге је дужан да у случају изградње новог објекта, реконструкције, адаптације, доградње, |

| | |
|---|---|
| | надградње и сл. постојећег објекта постојеће водомерно склониште измести а све према условима које утврђује Комунално предузеће.<br>• Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је водомерне шахтове смештати на заједничкој парцели блока. Улични водовод радити од ПЕХД цеви НП=10 (СДР-17) Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКСА и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.<br>• Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 m унутар регулационе линије.<br>• За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисана (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели уз сагласност надлежног дистрибутера.<br>• Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.<br>• Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.<br><u>Канализација</u><br>• Прикључење на канализацију није могуће уколико објекат није прикључен на водоводну мрежу.<br>• Фекални прикључак поставља се тако што се унутрашња инсталација објекта корисника прикључује на уличну канализациону мрежу непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен.<br>• Изузетно, када је објекат који се прикључује на уличну канализациону мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, ревизиони шахт/цевна ревизија се поставља на тротоару испред објекта. према условима које утврђује Комунално предузеће.<br>• Унутрашња канализациона инсталација објекта може се прикључити на уличну канализациону мрежу и преко суседне грађевинске парцеле уколико не постоји техничка могућност да се објекат на уличну мрежу прикључи непосредно преко грађевинске парцеле на којој је објекат изграђен и уз писану и оверену сагласност носиоца права својине, односно коришћења на грађевинској парцели преко које се ово прикључење врши.<br>• Изградња у блоковима подразумева изградњу инфраструктуре унутар заједничке парцеле, у којој планом нису дефинисане улице. У том случају могуће је ревизионе шахтове смештати на заједничкој парцели блока.<br>• Прикључење објекта на уличну мрежу градске канализације извести преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) који се налази на око 1,5 m од регулационе линије.<br>• Прикључак извести директно на цев, под правим углом (управно на цев). Изузетак је прикључење на шахт градске канализације.<br>• У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних |

отпадних вода.

- Изричито је забрањено да се у градску атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пример из система за загревање објеката путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл.
- Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не смеју се прикључивати на градску канализацију.
- На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објеката и платоа.
- Уличну канализацију (мин. пречника Ø250) и прикључке(мин. пречника Ø150) радити од ПВЦ цеви које морају задовољавати стандард ЕН 1401-1, прстенасте крутости према условима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.

Инвеститори на пројектовању и изградњи инсталација водовода и канализације морају се придржавати тренутно важеће Одлуке о преради и дистрибуцији воде и одлуке о одвођењу и пречишћавању отпадних и атмосферских вода града Панчева.

Електроенергетска инфраструктура

Прикључење објеката према условима надлежне ЕД Панчево:

У зонама намењеним за стамбене и мање пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47кW по јединици) предвиђено је следеће:

1.Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима

2.Предвиђени су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски.

3. Кабловску мрежу предвиђена је дужином целе улице и то са обе стране стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.

4. Напајање будућих потрошача предвиђено је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

5.Кабловско напајање јавног осветљења остариће се кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

5.На основу планираног раста потрошње могућа је изградња дистрибутивних трафостанице 20/0,4kVlkV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором . Напајање трафостаница биће кабловски са најповољнијег места прикључења.

6.Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

7.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 Ø 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.

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

У индустријско пословним зонама потребно је предвидети:

1.Предвиђени су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа предвиђена је са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима

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

3.На основу планираног раста потрошње могућа је изградња потребног броја дистрибутивних трафостаница 20/0,4к\/к\/ са одговарајућим 20к\/ и 0,4к\/ коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница биће кабловски са најповољнијег места прикључења. ТС предвидети на јавној површини

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

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже

Средњенапонска мрежа изводи се 20к\/ подземним кабловским водовима.

Нисконапонска мрежа изводи подземним кабловским водовима.

За трансформаторке станице типа 2x1000kVA потребан је простор правоугаоног облика минималних димензија 4,3m x 5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

За трансформаторке станице типа 1x1000kVA предвидети правоугаоног облика минималних димензија 4,30m x 3.55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране..

За мерно разводна постројења предвидети простор минималне површине правоугаоног облика , димензија 6 m x 5 m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

Електронска инфраструктура

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације "Телеком Србија" а.д.

За стамбене објекте индивидуалног становања приступна тк мрежа се може реализовати коришћењем бакарних каблова.

За нове стамбене објекте колективног становања приступна тк мрежа се може реализовати GPON технологијом у топологији ETTH (Fiber To the Hote) који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

Потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекат и по једна за сваки планирани стамбени објекат (становање са делатностима и вишепородично становање), у објекту, за смештај тк опреме, у оквиру предметног плана детаљне регулације.

Пре почетка извођења било каквих радова у близини тк 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 тк објекта, може се вршити само ручно, а никако машинама које могу да изазову оштећења на тк објектима.За реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном

| | |
|---|---|
| | одстојању у односу на друге инсталације. Целокупна тк мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима.<br>КДС инфраструктура<br>За квалитетан пријем и дистрибуцију радио, ТВ сигнала и интернета, изградиће се кабловски дистрибутивни систем.<br>КДС мрежа ће се градити на основу главних пројеката, а у складу са важећим законским прописима.<br>КДС мрежа ће се у потности градити подземно.<br>КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места, КДС полагати у трасу ТТ каблова у цевима, или у ТТ канализацији. |
| 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.<br>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.<br>Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 t, габаритних димензија 8,60x3, 5,0x2,50m, полупречника окретања од 11m, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5m, а за двосмерни 6m, са максималним дозвољеним успоном од 7%.<br>Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15m, по равној подлози са максималним успоном до 3%.<br>Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%.<br>Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5m.<br>Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15m.<br>Уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова. |
| Ограђивање грађевинске | Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.<br>Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле уз услов да својом висином и положајем не ремети |

| | |
|---|---|
| парцеле | прегледност и безбедност одвијање саобраћаја.<br>Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m.<br>Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m.<br>Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности. |
| Посебни услови | За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле.<br>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.<br>Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160cm. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити.Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара $0,5m^2$ светларника, при чему он не може бити мањи од $6,0m^2$ и не ужи од 2,0m. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде<br>Заштитно зеленило уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора формирати у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја и ускладу са условима управљача пута. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. |

| | |
|---|---|
| | Избор врста за као и у предходној тачки 8, осим у случају далековода у чијем се коридору користи само ниска вегетација како би се омогућило неометано интервенисање на истим.<br>Услови заштите од утицаја пољопривреде:<br>У границама ПГР-а се не налази пољопривредно земљиште нити је предвиђена пољопривредна делатност али имајући у виду да се пољопривредне површине са интезивном производњом налазе у контактној зони, да се земљишта у обухвату Плана у делу преко Надела углавном користи као пољопривредно земљиште као и да се зоне инфраструктурних коридора могу користити као пољопривредно земљиште и за све остало у функцији пољопривредне производње (стакленици, силос и сл.) по посебним условима власника инфраструктуре, у циљу заштите земљишта, подземних вода као и заштите здравља људи, дефинише се, да се на пољопривредним и зеленим површинама забрањује коришћење пестицида који спадају у ПОП-с, а користе се у циљу заштите биља.<br>Заштитно одстојање између стамбених објеката и ораница, односно плантажних воћњака који се интензивно третирају вештачким ђубривом и дозвољеним хемијским средствима за заштиту биља дефинисани су прописима који регулишу ову област.<br>Минимална заштитна одстојања између границе комплекса сточних фарми и објеката у суседству, као и други услови дефинисани су Одлуком о држању домаћих животиња на територији града Панчева (Сл. лист града Панчева бр. 21/10, 6/14 и 38/16). и другим позитивним прописима који регулишу ову област<br>Зона ограничене и забрањене градње око комплекса посебне намене:<br>- Зона забрањене изградње за комплекс посебне намене је зона која подразумева потпуну забрану изградње свих објеката који нарушавају зону сигурности око аеродрома. Забрану изградње индустријских и енергезских објеката, далековода, антена и других објекатакоји емитовањем електромагнетних таласа или на други начин ометају рад електронских средставаи система које користи Војска Србије.За изградњу објеката у овој зони неопходна је сагласност Министарства одбране и обухвата део блока бр.4.28<br>- Зона контролисане-ограничене градње за комплекс посебне намене је зона за коју је за изградњу објеката неопходно прибавити сагласност Министарства одбране и обухвата све блокове у оквиру подцелине 4а.<br>Према условима Покрајинског завода са заштиту природе:<br>У обухвату се налази део станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја са ознаком ПАН03 назив Јабучки Рит категорија станишта Мочваре и ритови ободна вегетација водених системаплантаже хигрофилне шуме и жбуње. Уз западну границу Плна асе налази међународни еколошки коридор Тамиш и његов обалски појас са насипом. Водоток Надел представља локални еколошки коридор.<br>У обухвату плана није дозвоњена промена намене зоне означене као Станиште строго заштићених врста ПАН03 као и намене зоне заштитног зеленила-остало земљиште уз Надел.<br>Ова зона обухвата већи део блока бр. 4.01 и део блока бр.4.50.<br>Заштитни појас линијских коридора делови зона ограничене и забрањене градње у инфраструктурним коридорима: |

| | |
|---|---|
| | Железница<br>У заштитном пружном појасу, ширине 200m (по 100m са обе стране) се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25m, рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење стамбених објеката (кућа и зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25m.<br>На растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растиње мора бити на растојању већем од 10m у односу на осу колосека железничких пруга.<br>У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8m, рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта.<br>Електроенергетска инфрасруктура<br>У складу са чланом 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС”, бр. 145/2014 и 95/2018 —др. Закон, 40/2021) , заштитни појас далековода износи 25m са обе стране далековода напонског нивоа 1 10 kV од крајњег фазног проводника и 30m са обе стране далековода напонског нивоа 220 kV од крајњег фазног проводника.<br>За градњу у близини или испод надземних електроенергетских водова, потребна је сагласност власника АД „Електромрежа Србије“. Сагласност се даје на Елаборат који Инвеститор планираних објеката треба да обезбеди, у коме је дат тачан однос електроенергетских водова и објеката чија је изградња планирана, уз задовољење тренутно важећих прописа и закона и исти може израдити пројектна организација која је овлашћена за те послове.<br>Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса и топлотне енергије.<br>За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако парцела има више објеката или објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.<br>Алтернативни извори енергије<br>Могуће је коришћење алтернативних извора енергије (ветар, биомаса, биогас, геотермална енергија, хидроенергетски потенцијал) на подручју обухвата плана.<br><br>Решењем о условима заштите природе дефинисане су мере за заштитну зону у појасу од 50м од еколошког коридора или станишта:<br>• Услов за формирање вештачких површина (паркинг, спортски терени и сл.)<br>је да се на парцели формира уређена зелена површина са функцијом одржавања континуитета зеленог појаса коридора или тампон зоне станишта.<br>• Приликом формирања саобраћајница са тврдим застором за моторна возила применити техничке мере којима се обезбеђују безбедни прилази за ситне животиње и смањују утицаји осветљења буке и загађења коридора станишта. |

Б.2.3. СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

<table>
<tr><td colspan="2">ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКАТА У ЗОНИ<br>Ова зона обухвата грађевинке блокове бр. 4.02, 4.03, 4.04, 4.05, 4.07, 4.08, 4.09, 4.10, 4.12, 4.13, 4.14, 4.15, 4.16, 4.17, 4.19, 4.20, 4.21, 4.23, 4.25 и 4.28.<br>Дозвољене/компатибилне намене становању су социјално и приступачно становање, пословање и јавне намене из групе објеката за потребе државних органа, здравства, образовања, социјалних служби, културе, верски комплекси, спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), услужне и занатске делатности, затим намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.</td></tr>
<tr><td>Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката</td><td>Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. Нова пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.<br>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.</td></tr>
<tr><td colspan="2">Услови за формирање грађевинске парцеле</td></tr>
<tr><td>Услови за величину парцеле</td><td>Најмања површина грађевинске парцеле = 250m²<br>Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0m</td></tr>
<tr><td>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</td><td>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)<br>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици. Уз планиране регулационе линије грађевинских блокова дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже.<br>Примарни параметар који нумерички дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин:<br>Максимално дозвољена висина у зони изградње:
<table>
<tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</th><th>Орјентационо број етажа</th><th></th></tr>
<tr><td>венац</td><td>слеме</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>6.0</td><td>11,0</td><td>П+Пк/Пс/М</td><td>у дубини парцеле</td></tr>
<tr><td>8,5</td><td>12,5</td><td>П+1+Пк/Пс/М</td><td>на регулацији</td></tr>
</table>
Напомена:<br>Број етажа важи само као орјентациони параметар!<br>Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе</td></tr>
</table>

| | |
|---|---|
| | повученог спрата.<br>Уз планиране регулационе линије дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже према таблици<br>Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.<br>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле<br>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.<br>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.<br>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.<br>Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу је мин. 0.0m осим за блокове бр. 4.07, 4.15, 4.19, 4.20, 4.23, 4.25, 4.28 где је грађевинска од регулационе линије са западне стране блока удаљена мин.12.0m.<br>положај према границама суседних/задњих парцела<br>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.<br>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада.<br>Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:<br>0.00m - када на тим фасадама нема отвора<br>1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m<br>4.00m - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија<br>На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:<br>- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,<br>- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,<br>- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија |
| Највећи дозвољен | • Максимално под објектима (Из) = 50%<br>• Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним |

| | |
|---|---|
| индекс заузетости-Из | површинама = 60%<br>• Минимално под зеленим површинама = 40% |
| | услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру |
| Уређење слободних и зелених површина напарцели | "Заједничка/општа правила за све намене" |
| Паркирање на парцели | "Заједничка/општа правила за све намене" |
| Услови за пешачке и колске приступе парцелама | "Заједничка/општа правила за све намене" |
| Прикључе ње објеката на комуналну инфрастру ктурну мрежу | Општи услови :<br>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.<br>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.<br>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.<br>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.<br>Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње<br>Водоводна мрежа:<br>Према општим условима<br>Канализациона мрежа:<br>Према општим условима |

Б.2.4. 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<br>Пословање са комаптибилним наменама су локације у оквиру блокова бр. 4.06, 4.11, 4.18, 4.22, 4.24, 4.26. 4.27,4.29, 4.30, 4.31,4.32, 4.33, 4.34, 4.47 и 4.48<br>Пословне делатности из области трговине на мало и велико, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, комерцијалних услуга и производних делатности.<br>Фирме мањег и средњег капацитета које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране у деловима стамбеног насеља тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству.<br>Дозвољене/компатибилне намене пословању су намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватни сектор - пословање: из области образовања, културе, здравства, спорта и сл. као и све остале намене у складу са табелом компатибилности у поглављу Б.1.2.2. (Компатибилност и могућност трансформације планираних намена).<br>У оквиру постојеће пословне зоне постоји компатибилност са стамбеном наменом односно пренамена пословног у стамбени простор осим у блоковима бр. 4.47 и 4.48. За све намене које су компатибилне намене примењују се правила за припадајућу зону, односно за зону којој просторно припадају. | |
| Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина.<br>Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће становање на предметној и суседним парцелама.<br>Нису дозвољене намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се захтева процена утицаја на животну средину са Листе I Уредбе о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину. |
| Услови за формирање грађевинске парцеле | |
| Услови за величину парцеле | Најмања површина грађевинске парцеле = 250m²<br>Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0m |
| Регулација и нивелација са елементима за обележавање | Постојеће стамбене објекте могуће је доградити до максималне дозвољене висине објеката према табели за блокове 4.06, 4.11, 4.18, 4.22, 4.24 4.26,4.27,4.29, 4.30 4.31, 4.32 4.33 и 4,34. Само у случају када постојећи стамбени објекти имају веће висине од планом дозвољених, они се могу задржати.<br>Уколико се постојећи објекти замењују новим максимална висина објеката у оквиру пословне зоне дефинисана је графичким прилогом регулационо нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина<br>вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)<br>Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици. Уз планиране регулационе линије грађевинских |

блокова дозвољава се максимална висина за зону а у унутрашњости блокова за изградњу другог објекта по дубини обавезна је једна етажа ниже.

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње:

у блоковима бр. 4.06, 4.11, 4.18, 4.22, 4.24, 4.26. 4.27,4.29, 4.30, 4.31, 4.33

| Максимална дозвољена висина (m) | | Орјентацион и број етажа | |
|---|---|---|---|
| венац | слеме | | |
| 11.5 | 15.5 | П+2+Пк/ Пс/М | на регулацији |
| 8.5 | 12.5 | П+1+Пк/ Пс/М | у дубини парцеле |

у блоковима бр. 4.32, 4.34, 4.47 и 4.48

| Максимална дозвољена висина (m) | | Орјентацион и број етажа | |
|---|---|---|---|
| венац | слеме | | |
| 8.5 | 12.5 | П+1+Пк/ Пс/М | на регулацији |
| 6.0 | 11.0 | П+Пк/Пс/М | у дубини парцеле |

Напомена:

Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих параметара урбанистичке струке.

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.

Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је графичким прилогом бр. 5 "Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина" и износи мин.од 0.00 у блоку 4.18, од мин. 0.0 до 5.0м. за блокове бр. 4.06, 4.11, 4.22, 4.24, 4.26. 4.27,4.29, 4.30, 4.31, 4.32, 4.33 и 4.34 и мин. 0.0м за блокове бр. 4.47,4.48 и мин.12.0м за блокове бр.4.26,

| | |
|---|---|
| | 4.27 и 4.30 са њихове западне стране.<br>положај према границама суседних/задњих парцела<br>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.<br>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој припада.<br>Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:<br>0.00m - када на тим фасадама нема отвора<br>1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m<br>4.00m - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија<br>На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:<br>- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,<br>- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,<br>- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија<br>Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле уколико се на на суседним парцелама налазе постојећи стамбени објекти је мин. ½ висине (половина висине венца планираног радног/пословног објекта) али не мање од 6м. |
| Највећи дозвољен индекс заузетости-Из | • Максимално под објектима (Из) = 50%<br>• Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 70%<br>• Минимално под зеленим површинама = 30% |
| | услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру |
| Уређење слободних и зелених површина напарцели | "Заједничка/општа правила за све намене" |
| Услови за пешачке и колске приступе парцелама | "Заједничка/општа правила за све намене" |
| Паркирање | "Заједничка/општа правила за све намене" |

| | |
|---|---|
| на парцели | |
| Прикључе ње објеката на комуналну инфраструк турну мрежу | Општи услови :<br>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.<br>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.<br>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.<br>Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.<br>Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње<br>Водоводна мрежа:<br>Према општим условима<br>Канализациона мрежа:<br>Према општим условима |

## Б.2.5. РАДНА ЗОНА 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 | |
|---|---|
| У оквиру ове зоне у оквиру грађевинског блока бр.од 4.37 до 4.46 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).<br>У оквиру ове зоне могуће је градити објекате компатибилне намене, комуналне инфраструктуре (на пр. ТС МРС), услужне и занатске делатности, области јавних делатности које су организоване као приватна иницијатива.<br>Дозвољене су компатибилне намене уз задовољавање услова заштите животне средине тако да не угрожавају људе и животну средину (земљиште, ваздух и воду).<br>Напомена: Према Генералном урбанистичком плану Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23//2012 и 10/2020) радна и привредна зона су идентичне зоне.<br>У оквиру ове зоне није дозвољена изградња нових стамбених објекта осим у зони потојећег становања у складу са прописима за исту. Дозвољава се изградња објекта који су компатибилни радној (прривредној зони) према табели „компатибилност намена“ погралвља "Компатибилност и могућност трансформације планираних намена". Постојеће становање и компатибилне намене становању пословни и помоћни објекти (са или без грађевинске дозволе и објекти који су у озакоњењу) се задржавају као стечена обавеза на начин како је дефинисано правилима грађења за постојеће становање али се не дозвољава изградња нових стамбених објеката и комплекса осим радова на доградњи, реконструкцији, адаптацији, инвестиционом и текућем одржавању како је дефинисано посебним одељком Правила грађења за постојеће стамбене објекте у радној зони. | |
| могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | |
| Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Радна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће намене на суседним парцелама. За све објекте за које се захтева или може захтевати процена утицаја на животну средину, у прописаној процедури обезбедити сагласност на процену утицаја објеката на животну средину, односно мере које треба спровести ради спречавања негативног утицаја на животну средину.<br>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. |
| типлогија објекта | |
| Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у низу, у прекинутом низу или атријумски. | |
| услови за формирање грађевинске парцеле | |
| услови за величину парцеле | Величина и ширина парцеле на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. |

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 дефинисано је графичким прилогом бр. 5 "Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина" и износи за нове објекте мин 0.0m.

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

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

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

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

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

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

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

| Максимална дозвољена висина (m) | | Орјентациони број етажа |
|---|---|---|
| венац | слеме | |
| 3.0 | 5.0 | П (помоћни и економски објекти) |
| 8.5 | 12.5 | П+1+Пк/Пс/М (пословно аадминистартивни делови комплекса) |

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

- положај према границама суседних парцела

| Растојање од бочних и | Растојање објеката од бочних и задње границе парцеле |
|---|---|

| | |
|---|---|
| задње границе парцеле | (уколко се на суседној парцели налазе постојећи стамбени објекти) је мин.1/2h (половина висине венца планираног објекта). Уколико је објекат нижи од 12.0m минимално удаљење од бочних и задње границе парцеле не може бити мање од 6m. |
| параметри за ниво грађевинске парцеле | |
| највећи дозвољен индекс заузетости Из | • Максимално под објектима =50% на нивоу парцеле/комлекса<br>• Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 30%<br>• Минимално под зеленим површинама = 20%<br>Напомена: Комплекси који су изграђен по раније важећим прописима и мин. под зеленим површинама је 0% |
| 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, распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. | |
| услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру | |
| Уређење зелених и слободних површина парцеле | Важе заједничка/општа правила за све намене, као и следеће:<br>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са мин 20%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.<br>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.<br>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекаса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. |
| Услови за пешачке и колске приступе парцелама | "Заједничка/општа правила за све намене" |
| Паркирање на парцели | "Заједничка/општа правила за све намене" |
| Прикључење објеката на комуналну | "Заједничка/општа правила за све намене" |

| | |
|---|---|
| инфраструкурн у мрежу | |
| Посебни услови | За све комплексе на којима се планира градња саобраћајних и привредних комплекса и њима компатибилних намена, непоходно је пре прибављања грађевинске дозволе поднети захтев за одлучивање о потреби процене утицаја на животну средину надлежном органу. Пре добијања грађевинске дозволе потребно је, у складу са делатношћу која се планира прибавити одговарајућу дозволу органа надлежног за послове заштите животне средине. |

**Правила грађења за постојеће стамбене објекте у радној зони**

Ова се правила односе на постојеће становање (са или без грађевинске дозволе) у оквиру радне зоне који су се затекли у овој зони до формирања радне. Радови на доградњи, надградњи, реконструкцији, адаптацији, текућем и инвестиционом одржавању као и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, осим ако су услови на парцели такви да се то не може остварити – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну функционалну јединицу -партиципирањем паркинг места.

За све постојеће стамбене објекте важи правило да је могућа доградња објекта за још једну функционалну јединицу. Уколико је објекат ниже спратности у односу на максимално дозвољену висинску регулацију могућа је и надградња објекта до максималних параметара дефинисаних овим планом. Уколико је објекат већег габарита у односу на параметре дефинисане планом могући су радови унутар постојећег габарита.

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

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

Напомена: Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

положај 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.<br>Растојања грађевинске од регулационе линије су у складу са преовлађујућом регулацијом блока и положаја објеката у окружењу је мин. 0.0m.<br>положај према границама суседних/задњих парцела<br>За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.<br>Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.<br>Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:<br>0.00m - када на тим фасадама нема отвора<br>1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m<br>4.00m - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија<br>На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:<br>- за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори,<br>- за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6m,<br>- за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија<br>највећи дозвољени индекс заузетости:<br>1. Максимално под објектима (Из) = 50%<br>2. Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 60%<br>Минимално под зеленим површинама = 40% |

Б.2.6. ЗОНА ИНДУСТРИЈЕ

Напомена: У таблици овог поглавља текста и у оквиру поглавља Б.3.1 Зоне и лпокације за даљу разраду у даљем тексту дата су Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду за зону индустрије

| врста и намена објеката у зони |
|---|
| Ова зона односи се на грађевинске блокове бр. 4.35, 4.36 и 4.49.<br>Намене које су дозвољене:<br>Привредни, технолошки и индустријски објекти и паркови, слободне привредне зоне, велики комерцијални комплекси (хипермаркети, дисконт центри, магацини, стоваришта, складишта), робни и дистрибутивни транспорт, производња и обрада сировина, мала привреда, мануфактурна и занатска производња, грађевинска индустрија, изложбено-продајни и сајамски простори, сервиси (који због своје природе не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура), логистички центри, трговина на велико (велепродајни објекти) и сл.<br>Пословање, администрација, банкарство и финансије, трговина, угоститељство, занатство, интелектуалне, информатичке и друге услуге, "пословни инкубатори", комерцијални садржаји, услужне делатности и сл., зелене површине, саобраћајне и инфраструктурне површине и објекти неопходни за функционисање основне и компатибилних намена и сл.<br>Ова зона намењена је за изградњу објеката пре свега пословне делатности и то из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, ако су у оквиру приватног сектора, комерцијалних услуга и производних делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), тржно пословни центри, угоститељство, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне....), банке, осигурвајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл.<br>Делатности из области привреде у овој зони односе се на: производне и пословне активности мањег или већег обима, тј. капацитета, уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада метала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, сајамски простори, ОТЦ, сервиси, магацински простори, складишта, стоваришта, продаја огрева, паркинзи (гараже) за аутобусе и теретна возила, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа), дистрибутивни центри, информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија и слично.<br>Текстилна индустрија, металопрерађивачка индустрија (у производњи пољопривредних машина, металној индустрији, преради пластичних маса, различитих врста услуга и сл.), објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних произоизвода (погона високих степена прераде), тј. сви објекти у функцији пољопривредне производње, хемијска индустрија, индустријско-пословне зоне, индустрија посебне намене, "Green field" индустријске зоне.<br>Машиноградња - могући садржаји: електронски уређаји и апарати, производња комуникационих апарата, мерни уређаји, мерна и регулациона техника и сл.<br>Електронска индустрија - могући капацитети: производња аудио и видео технике, медицинске опреме, електронских играчака, електронских музичких инструмената омаћинство, бела техника и сл.<br>Производња уређаја и постројења за коришћење обновљивих извора енергије - могући садржаји : опрема за ветрогенераторе, соларна постројења и сл.<br>Производњи хемијских производа - предлаже се више фаза производње на основу сировинске базе из петрохемијског комплекса и природних супстаници (биље, лековите |

| | |
|---|---|
| траве, цвеће).<br>Мала привреда и производно занатство, делатности везане за прераду дрвета, метала, текстила, коже и пластичних маса а за производњу намештаја, скупоценог накита, савременог посуђа, уметничких предмета од стакла и сл.<br>Управно сервисни центар истраживчко-развојне институције за везу привреде и научних установа. Осим производних капацитета на овом простору су предвиђени и непроизводни као што су складишта, дистрибутивни центри и сл.<br>У оквиру појединачног комплекса је дозвољено пословно становање / пословни апартман - 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 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.<br><br>Условно дозвољена намена<br>Пројекти који могу бити подвргнути поступку процене утицаја на основу Листе II пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину.<br>Забрањена намена<br>Пројекти којима је неопходна интегрисана (еколошка) дозвола за рад и чији утицај на животну средину треба обавезно проценити према Листи I пројеката за које је обавезна процена утицаја. | |
| могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | |
| Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката | На појединачним парцелама у оквиру ове зоне, компатибилна намена може бити доминантна или једина. Производна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава постојеће намене на суседним парцелама. За све објекте за које се захтева или може захтевати процена утицаја на животну средину, у прописаној процедури обезбедити сагласност на процену утицаја објеката на животну средину, односно мере које треба спровести ради спречавања негативног утицаја на животну средину.<br>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. |
| типологија објекта | |
| Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у низу, у прекинутом низу или атријумски. | |
| услови за формирање грађевинске парцеле | |
| услови за величину парцеле | Величина и ширина парцеле на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. |
| регулација и нивелација са елементинтима за обележавање | |
| положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле<br>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.<br>Објекте постављати у оквиру зоне грађења.<br>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..

Растојање грађевинске од регулационе линије дефинисано је графичким прилогом бр. 5 "Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина" и з за нове објекте износи мин.5.0m, а за постојеће мин.0.0m.

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

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

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

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

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

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

Дозвољена спратност у овој зони за пословно-административне делове комплекса

дефинисана је у доле наведеним таблицама. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена,

и то на следећи начин:

| Максимална дозвољена висина (m) | | Орјентациони број етажа |
|---|---|---|
| венац | слеме | |
| 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.

| параметри за ниво грађевинске парцеле | |
|---|---|
| највећи дозвољен индекс заузетости Из | • Максимално под објектима за нове комплексе =50% на нивоу парцеле/комлекса<br>• Максимално под објектима за нове комплексе са саобраћајно манипулативним површинама = 80%<br>• Максимално под објектима за постојеће комплексе =80% на нивоу парцеле/комлекса<br>• Минимално под зеленим површинама = 20%<br>Напомена: Комплекси који су изграђен по раније важећим прописима |

| | |
|---|---|
| | мин. под зеленим површинама је 0% |
| правила и услови за друге објекте на парцели | |
| Удаљење објеката објеката основне намене и пратеће намене међу собом дефинисаће се даљом планском разрадом Планом детаљне регулације. | |
| услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру | |
| Уређење зелених и слободних површина парцеле | Важе заједничка/општа правила за све намене, као и следеће:<br>Зелене површине прожимају и допуњују основне намене зоне. Зеленилу појединачних комплекса би требало да доминирају врсте са изразитим естетским вредностима. Процентуално за површине производње и складиштења зеленило треба да је заступљено са мин 20%, са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса.<br>Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски - производно, складишни објекти формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Заштитно зеленило поставити управно на правац доминантних ветрова.<br>Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекаса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. |
| Паркирање на парцели | пословање 1ПМ/70m² нето површине<br>администрација 1ПМ/60m² нето површине<br>управне зграде, банке и сл.1ПМ/50m²<br>нето површине трговина 1ПМ/50m²<br>продајног простора<br>складишта и магацини 1пм/4 запослена<br>станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена |

## 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 осим ПДР за привредну зону- индустрија посебне намене- просторна целина индустрија скроба "Јабука" и фабрика сточне хране "Јабука" у насељеном месту Панчево (Сл.лист града Панчева бр. 35/2017) ПДР-а за подручје Северне индустријско-пословно-производне зоне у Панчеву ( Сл.лист града Панчева бр. 30/2017 и 1/2018), у потпуности престају да важе и више се неће примењивати.

Б.3.1. Зоне и локације за даљу разраду

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

Попис локација/парцела које се разрађују урбанистичким пројектом:

1. Јавни објекти и комплекси – за изградњу нових;
2. Објекти остале намене са јавним коришћењем;
3. Објекти и комплекси радне намене у оквиру радне зоне или зоне компатибилне намене осим за доградњу помоћних објеката као што су гараже, портирнице и сл;
4. Пословни комплекси са два и више главних објеката на парцели у пословној зони или зони компатибилне намене.
5. Верски објекти, бензинске станице и др. објекти који захтевају посебне услове пројектовања (остало земљиште јавне намене)
6. Стамбени објекти и комплекси са два или више главних објеката на парцели у стамбенојј зони или зони компатибилне намене укупне површине веће од 500m$^2$.

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

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

Општа правила уређења простора, правила и услови усмеравајућег карактера и остали услови уређења простора за даљу планску разраду

- Смернице за локације које се разрађују Планом детаљне регулације

Зона индустрије – привредне зоне

Урбанистички параметри за ниво блока

| | |
|---|---|
| Индекс заузетости | максимално 80 % за постојеће блокове<br>максимално 50% за нове блокове |
| Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели | 20% |
| Висина објекта m | Према технолошким захтевима |
| Густина запослених / ha | 30 – 150 |
| Минимално растојање грађевинске од регулационе линије | 5 m |
| Број потребних паркинга према нормативима за сваку одговарајућу делатност | пословање 1ПМ/70m² нето површине<br>администрација 1ПМ/60m² нето површине<br>управне зграде, банке и сл.1ПМ/50m²<br>нето површине трговина 1ПМ/50m²<br>продајног простора |

| | |
|---|---|
| | складишта и магацини 1пм/4 запослена<br>станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена |

Напомена: Структура коришћења површина дата табеларно је усмеравајућа и може се одредити и другачије

Зона пословања са компатибилним наменама

Урбанистички параметри за ниво блока

| | |
|---|---|
| Индекс заузетости | максимално 50 % |
| Минимални проценат озелењених површина без паркинга на парцели | 30% |
| Висина објекта m | макс.висина венца 11.5м слемена.15.5м оријентационо П+2+Пк/Пс/М |
| Густина запослених / ha | 30 – 150 |
| Минимално растојање грађевинске од регулационе линије | 5 m |
| Број потребних паркинга према нормативима за сваку одговарајућу делатност | пословање 1ПМ/70m² нето површине<br>администрација 1ПМ/60m² нето површине управне зграде, банке и сл.1ПМ/50m² нето површине трговина 1ПМ/50m² продајног простора<br>складишта и магацини 1пм/4 запослена<br>станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена |

Напомена: Структура коришћења површина дата табеларно је усмеравајућа и може се одредити и другачије

Б.3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана

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

Прелазне и завршне одредбе

У складу са Правиликом о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ 32/2019) План се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у 3 (три) примерка у аналогном облику и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Скупштина града
Панчева

Председник
Скупштине града

број : .....

.....

# Садржај

**СКУПШТИНА**
ОДЛУКУ О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 4А- КАРАУЛА СА ЈАБУЧКИМ ПУТЕМ И 4Б -СКРОБАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО.....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