СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 15. ГОДИНА IX	ПАНЧЕВО, 17. мај 2024. 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, 52/21 и 62/23), Генералног урбанистичког плана Панчева („Службени лист града Панчева“ број 23/12 и 10/20), Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево ("Службени лист града Панчева" број 5/23) 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 17. маја 2024. године, донела је

ОДЛУКУ
О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 - ЛУКА ДУНАВ, „GREEN FIELD 2“, СТАРА УТВА И СТАКЛАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

Члан 1.

Доносе се измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7 - Лука Дунав, „Green field 2“, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево.

Члан 2.

Саставни део ове одлуке су измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7 - Лука Дунав, „Green field 2“, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево са Извештајем о стратешкој процени утицаја измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 - Лука Дунав, „Green field 2“, Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево на животну средину, 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-04-06-6/2024-2
Панчево, 17. 05.2024. године

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 7 ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD 2" СТАРА УТВА И СТАКЛАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

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

Тигран Киш

Број: II-04-06-6/2024-2
Дана: 17.05.2024.год.

Обрађивач :

ЈП „Урбанизам" Панчево

Одговорни урбаниста:

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

Директор:

Славе Бојаџиевски, дипл.инж.арх.

Панчево, мај 2024.год.

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО
Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, телефакс: 343 754
e-mail: : e-posta@urbanizam.pancevo.rs

САДРЖАЈ

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

А ОПШТИ ДЕО

А.1.РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА, стр.12
А.1.1. РАЗЛОГ ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА, стр.12
А.1.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА, стр.12
А.1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ, стр.13

А.2. ОБУХВАТ ПЛАНА, стр.13
А.2.1. **ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА**, стр.13
А.2.1.1 Граница обухвата измене плана, стр.13

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН, стр.13

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА, стр. 15

Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена, стр. 15
Б1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама, стр. 15
Б1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља, стр. 16

Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте, стр. 17
Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене, стр. 17
Б1.2.2. Компатибилност и могућност трансформације планираних јавних намена, стр. 17
Б1.2.3. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене, стр. 18
Б1.2.3.1. ЗОНА ЈАВНИХ НАМЕНА, стр. 18

Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр. 20
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине, стр. 20
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине, стр. 21
Б1.2.4.3. Хидротехничка инграструктура, стр. 22
Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, стр. 24
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр. 29

Б1.4. Услови и мере заштите и ефикасности, стр. 33
Б1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, стр. 33
Б1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа, стр. 33
Б1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови, стр. 33
Б1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа, стр. 34
Б1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и здравља људи,стр. 34

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА, стр. 40

Б2.5. ***Правила грађења за Становање са компатибилним наменама компатктног типа*** стр. 40
Б2.6. ***Правила грађења за Становање са компатибилмиим наменама кондоминијум типа***, стр. 58

Б3 ПОЈМОВНИК, стр. 79

Б4 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА, стр. 79

Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду, стр. 80
Б.4.2. Остали елементи значајни за спровођење плана, стр. 80

ЈП „Урбанизам" Панчево

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7 ЛУКА ДУНАВ "GREEN FIELD 2" СТАРА УТВА И СТАКЛАРА У НАСЕЉЕНОМ МЕСТУ ПАНЧЕВО

На основу чланова 32. и 66. Закона о локалној самоуправи („Службени гласник РС" број 129/07, 83/14-др.закон, 101/16-др.закон, 47/18 и 111/21-др.закон), члана 35.став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23), Генералног урбанистичког плана Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/12 и 10/20). Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр.05/23) – у даљем тексту измене и допуне Плана, 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 17.05.2024.год. донела је

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 7
Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево

А ОПШТИ ДЕО

А.1.РАЗЛОГ И ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

А.1.1. РАЗЛОГ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Изради Плана се приступило на основу Одлуке Скупштине гарда Панчево о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр.05/23) – у даљем тексту измене и допуне Плана) и Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019).

Разлог за израду Измена и допуна Плана је усаглашавање са Генералним урбанистичким планом Панчева ("Сл.лист града Панчева" бр. 23/12 и 10/20) као планом вишег реда и дефинисање правила грађења за блок 174 који обухвата зону пословања са компатибилним наменама у оквиру ког се налази пословно индустријски комплекс "Стаклара" и зону становања са компатибилним наменама за део блока који се ослања на улицу Жарка Зрењанина, ради стварања планских услова за издавање дозвола у складу са Законом о планирању и изградњи (Службени гласник РС број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23).

Нова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја. Просторно-планска решења су усклађена са прописима који посредно и непосредно регулишу ову област.

У току израде Плана су прибављени услови и мишљења надлежних органа, као имаоца јавних овлашћења.

У складу са чланом 3, Одлуке о изменама и допунама плана измене и допуне обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана.

А.1.2. ЦИЉ ИЗРАДЕ ПЛАНА

Циљ израде Измена и допуна Плана је дефинисање правила грађења за део блока 174 у оквиру ког се налази пословно-индустријски комплекс "Стаклара" који обухвата зону пословања са компатибилним наменама и зону становања са компатибилним наменама при чему се требају узети у обзир започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улица, величина блокова, величине парцела, дефинисање јавног интерса (површине јавне намене) побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње, подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите и сл.

Изменама и допунама плана је неопходно ускладити и преиспитати постојеће планско решење из основног Плана.

А.1.3. ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи („Службени гласник РС" број 72/09, 81/09 – исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14,145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др.закон, 9/20, 52/21 и 62/23),
- Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања ("Сл.гласник РС" бр. 32/2019).

Плански основ:

- Одлука Скупштине града Панчева о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево ("Сл. лист града Панчева" бр.05/23)
- Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23//2012 и 10/2020),

А.2. ОБУХВАТ ПЛАНА

А.2.1. ГРАНИЦА И ПОВРШИНА ОБУХВАЋЕНОГ ПРОСТОРА

А.2.1.1 Граница обухвата измене плана

Опис обухвата измене и допуне Плана

Измене и допуне плана обухватају простор који је у оквиру граница обухвата основног плана и налази се у северном делу важећег Планског документа. Обухват измене и допуне Плана дефинисан је са северо-западне стране делом постојеће саобраћајнице улица Првомајска, са северо-источне стране је дефинисана делом постојеће саобраћајнице улица Радивоја Кораћа, са југо-источне стране је дефинисана постојећом границом пословног комплекса „Стара Утва" док је са југо-западне стране дефинисана делом постојеће саобраћајнице улица Жарка Зрењанина.
Површина обухвата плана износи око 34ха.

<u>ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ КОЈЕ СЕ ОДНОСЕ НА ОСНОВНИ ПЛАН</u>

Измене се односе на:

- дефинисање правила грађења за део блока 174 уз улицу Радивоја Кораћа и Првомајска. Према планском основу ова целина дефинисана је као зона пословања са компатибилним наменама у оквиру ког се према основном плану налази пословно индустријски комплекс "Стаклара". На предметној локацији егзистира пословно производни комплекс „Промист" који се Изменама и допунама плана укида и пренамењује у становање кондоминијум типа. Према компатибилности намена становање је компатибилна намена пословању па је намена становања на овој локацији компатибилна и могућа. Изменама плана у складу са планским основом као компатибилна намена пословања планира се намена становање кондоминијум типа и дефинишу се правила грађења за директно спровођење плана.
- дефинисање правила грађења за део блока 174 уз улицу Жарка Зрењанина као зону становања са компатибилним наменама компактног типа.
- дефинисање планских решења за:

Кондоминијум комплекс:

Планско решење 1.1:	Изградња кондоминијум комплекса капацитета 19.000 становника и 3600 повремених корисника, укупне БРГП 500.000,00 m^2
Планско решење 1.2:	Изградња објеката у функцији јавне намене (предшколског/школског комплекса, верског комплекса) (оријентационо) БРГП 6.500 m^2
Планско решење 1.4:	Уређење пратећих зелених (јавних) површина, спортских терена, јавних простора кондоминијум комплекса са минималним процентом зелених површина на нивоу новог кондоминијум комплекса од 40%.

Путна инфраструктура и доступност подручја

Планско решење 2.1:	Изградња приступа новом кондоминијум комплексу са главних градских саобраћајница
Планско решење 2.2:	Изградња унутрашњих(интерних) саобраћајница са површинским паркинзима/подземним гаражама и пешачко бициклистичким стазама.

Хидротехничка инфраструктура

Планско решење 3.1:	Реконструкција и повезивање у прстен појединих делова градске водоводне мреже, као и изградња недостајуће инфраструктуре градског водовода у смислу повећања капацитета за предметну зону града.
Планско решење 3.2:	Повезивање будућег кондоминијум комплекса на постојећу градску фекалну канализацију у улици Првомајској Ø1000, као и изградња уличне фекалне канализације у самом кондоминијум комплексу..
Планско решење 3.3:	Повезивање на постојећу градску атмосферску канализацију у улици Првомајској Ø1000 и изградња уличне атмосферске канализације у самом кондоминијум комплексу.

Електронергетска инфраструктура

Планско решење 4.1:	Изградња сн кабловских водова од ТС 110/20 kV/kV"Панчево 4" до планског подручја укључујући и део планског подручја и изградња потребног броја ТС 20/04Kv у границама планског подручја са припадајућом средње и нисконапонском електроенергетском мрежом.

Телекомуникациона инфраструктура

Планско решење 5.1:	Прикључење кондоминијум комплекса на јавну мрежу телекомуникација и изградња потребног броја базних станица и њихово прикључење на одговарајућу мрежу.

Термоенергетска инфраструктура

Планско решење 6.1:	Употреба обновљивих енергетских извора -топлотне пумпе и соларни панели.
Планско решење 6.2.1:	Топлификација и повезивање на систем ЈКП Грејање.
Планско решење 6.2.2:	Топлификација и могућност повезивања на НИС ТЕ-ТО.
Планско решење 6.3.:	Гасификација простора.

Измене у одељку: "Б – ПЛАНСКИ ДЕО " стр. 7(32/2014)
Измене у поглављу "Б1 Правила уређења" стр.7 (32/2014)
Измене у наслову "Б1.1.Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена" стр.7,(32/2014)

- **Измене у поднаслову Б.1.1.2. Претежна намена земљишта по целинама и зонама, стр.7(32/2014)**

Брише се текст:
"Простор урбанистичке целине се дефинише кроз целине у оквиру 4 зоне:
Зона јавних намена
-јавне функције и службе (управа и администрација)
-здравство
-образовање
-комуналне зоне и објекти
-јавно зеленило
-саобраћај
Зона становања
-становање у разграђеним градским блоковима
Зона пословања
-пословно-услужна зона
-робно-транспортни центар
-пословно-производно-стамбена зона,
Привредна зона
-пословно-индустријска зона
-Greenfield индустрија"

И замењује тестом:
"Простор урбанистичке целине се дефинише кроз целине у оквиру 4 зоне:
Зона јавних намена
-јавне функције и службе (управа и администрација)
-здравство
-образовање
-комуналне зоне и објекти
-јавно зеленило
-саобраћај
Зона становања
-становање у разграђеним градским блоковима
-становање са компатибилним наменама компактног типа
-становање са комптибилним наменама кондоминијум типа
Зона пословања
-пословно-услужна зона
-робно-транспортни центар
-пословно-производно-стамбена зона,
Привредна зона
-пословно-индустријска зона
-Greenfield индустрија"

Испод текста поднаслова **Зона становања, стр.8** додаје се текст:

"Становање са компатибилним наменама компактног типа
Обухвата део блока бр.174 уз улицу Жарка Зрењанина који је већим делом изграђена површина са стамбеним објектима претежно приземне спратности. Постојећа намена становања се задржава уз могућност увођења намена које су компатибилне становању и примену нових урбанистичких параметара за изградњу зоне.

Становање са компатибилним наменама кондоминијум типа
Обухвата део блока бр.174 који је у прошлости био. пословно индустријски комплекс "Стаклара". На предметној локацији тренутно егзистира пословно производни комплекс „Промист". У делу комлекса је и наслеђено вишепородично становање у слободностојећим

објектима који се интегришу у комплекс становања кондоминијум типа који обухвата већи део блока бр.174. "

Брише се текст пасуса у оквиру поднаслова **Зона пословања, стр.9**:

"Пословно-производно-стамбена зона
обухвата делове грађевинских блокова 168-172 и део грађевинског блока бр. 174 који су већим делом изграђена површина. Постојеће становање се са једне стране Спољностарчевачке улице граничи са пословно-индустријском зоном и са друге стране Спољностарчевачке улице са пословно-услужном зоном. Уз претежно породично становање приземног типа у овој зони присутни су пословни и производни комплекси (магацини, стоваришта, производни погони, услужне делатности и др.).
Постојеће становање се задржава, али се у складу са карактеристикама простора правилима грађења усмерава ка развоју пословања и производње, као делатностима примереним окружењу и његовој претежној намени."

и замењује текстом:

"Пословно-производно-стамбена зона
обухвата делове грађевинских блокова 168-172 који су већим делом изграђена површина. Постојеће становање се граничи са стране Спољностарчевачке улице са пословно-услужном зоном. Уз претежно породично становање приземног типа у овој зони присутни су пословни и производни комплекси (магацини, стоваришта, производни погони, услужне делатности и др.).
Постојеће становање се задржава, али се у складу са карактеристикама простора правилима грађења усмерава ка развоју пословања и производње, као делатностима примереним окружењу и његовој претежној намени."

Брише се текст пасуса у оквиру поднаслова **Привредна зона, стр.9**:

"Пословно индустријска зона
Обухвата део грађевинског блока 197 у делу постојећих пословних комплекса ХИП "Петроласт", "Фимпак" и "Центротекстил". Обухвата пословно индустријски комплекс "Стаклара" и пословно индустријски комплекс "Стара Утва" за које се планом предвиђа даља планска разрада зоне планом детаљне регулације. У оквиру зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара као компатибилне намене."

и замењује текстом:

"Пословно индустријска зона
Обухвата део грађевинског блока 197 у делу постојећих пословних комплекса ХИП "Петроласт", "Фимпак" и "Центротекстил". Обухвата пословно индустријски комплекс "Стара Утва". У оквиру зоне дозвољава се изградња и развој робно-транспортних центара као компатибилне намене."

- **Измене у поднаслову Б.1.1.3. Биланс урбанистичких показатеља, стр.10 (32/2014)**

Испод припадајућег текста.додаје се текст:

"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. Саобраћајнице (постојеће и планиране);
2. Јавне функције и службе – управа и администрација (М.Заједница, пошта, ватрогасни дом);

Биланс површина јавне намене у оквиру измене и допуне овог Плана генералне регулације је дат у следећој табели:

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	**Јавна намена**	**6 72 44**	**19.97%**
1	Саобраћајнице	6 70 04	19.90%
2	Јавне функције	0 02 40	0.07%
II	**Остала намена**	**26 94 77**	**80.03%**
1	Становање са компатибилним наменама кондоминијум типа	25 33 18	75.23%
2	Становање са компатибилним наменама комапктног типа	1 61 59	4.80%
	Укупна површина грађевинског земљишта	***33 67 21***	***100.00%"***

- **Измене у наслову "Б.1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте" у поднаслову "Б.1.2.1.. Локације и попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене у оквиру измене и допуне Плана", стр.10(32/2014)**

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

- од 1 до 5 саобраћајнице
- Од ЈФ1 јавне функције и службе

Саобраћајнице

Бр. грађ. парц.	*Назив*	*Кат. парц.*	*Површина*	*Кат. Општина*
1	Железничка пруга	8106/36, 8176/1, 8176/2, 8176/3	1 29 18	Панчево
2	Постојећа саобраћајница	8067/2, 8063/1, 8063/2	1 62 45	Панчево
3	Постојећа саобраћајница	8080	1 03 16	Панчево
4	Постојећа саобраћајница	6618	0 15 17	Панчево
5	Постојећа саобраћајница	6623/36	2 49 60	Панчево
6	Постојећа саобраћајница	6748	0 10 48	Панчево
		Укупна површина	6 70 04	

Јавне функције

Бр. грађ. парц.	*Назив*	*Кат. парц.*	*Површина*	*Кат. Општина*
1	Јавне функције	6776	0 02 40	Панчево
		Укупна површина	0 02 40"	

- **Измене у наслову "Б.1.2.2. Компатибилност и могућност транформације планираних јавних намена" стр.12(32/2014)**

Испод припадајућег текста додаје се текст:
"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
У оквиру ове - ОСНОВНЕ -	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	❖

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"

Измене у наслову "Б.1.2.3.Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површине и објеката јавне намене" у поднаслову "Б1.2.3.1.Зона јавних намена", стр.13(32/2014)

Измене у поднаслову "Опште смернице и прваила", стр.13(32/2014)

- **Испод текста подналова "Опште смернице и правила", стр.13 додаје се текст:**

"У оквиру блока 174 задржава се објекат поште на предметној локацији као део Зоне јавних намена. За све радове на уређењу и изградњи комплекса поште се примењују "Правила за зону јавних намена" Основног плана. "

Измене у таблици испод поднаслова "Правила за зону јавних намена" наслов „Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу", стр.24(32/2014)

- **У оквиру таблице испод наслова "Правила за зону јавних намена", наслов: „Прикључење објеката на комуналну инфраструктурну мрежу", поднаслов: "Електроенергетска мрежа», на постојећи текст на страни 24 (32/2014), додаје се текст следеће садржине:**

"Прикључење објеката у делу Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара условљено је условима надлежног дистрибутивног предузећа:
Граница обухвата плана, снабдева се електричном енергијом из постојеће трафо станице 110/20 кV/кV„ Панчево 4". Напајање се врши преко постојеће 20кV средњенапонске мреже и одговарајућих трансформаторских станица 20/0,4 кV/кV.

У границама обухвата плана је неопходно укинути, угасити и демонтирати све кабловске водове (актувне и некативне). Уколико приликом изградње објекта буде потребно измештање постојеће мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.
Од постојеће 110/20 кV/кV „Панчево 4" потребно је изградити два средњенапонска кабловска вода до планског подручја које је предмет измене и допуне Плана Генералне регулације.
Биће предвиђени коридори за нову средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.
Биће предвиђени коридори за нову нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице.
Кабловска мрежа биће са обе стране улице дужином целе улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.
Напајање будућих потрошача предвидети кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
Напајање јавног осветљења остариће се кабловима одговарајућег пресека са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.
На основу планираног раста потрошње могућа је зградња дистрибутивне трафостанице 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.
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 ⌀ 125 за 20кVкаблове и ⌀110 за 0,4кV/каблове (најмање 4 цеви за 0,4кV и 2 цеви за 20кV) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW 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."

- **У оквиру таблице испод наслова "Правила за зону јавних намена", наслов:** "„Услови за пешачке и колске приступе" стр.23 **(32/2014)** мења се пасус:

„Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС" број 18/97)."

Да гласи:
„Приступе објектима ове зоне, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником 22/15."

- **У оквиру таблице испод наслова "Правила за зону јавних намена", наслов:** „Паркирање на парцели", стр.23 **(32/2014)** мења се први пасус и сада гласи:

Код изградње објеката у зони целине 7, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то или у оквиру подземних етажа објеката или ван објекта у оквиру унутрашњег дворишта и то на основу следећих критеријума:

- породичне стамбене зграде	1п.м./ 1 стамбена јединица,
- вишепородичне стамбене зграде	1п.м./ 1стан,
- пословање	1п.м./ 70 м2 нето површине
- управно- административни објекти	1п.м./ 60 м2 нето површине
- трговине	1п.м./ 50м2 продајног простора
- индустријски објекти	1п.м./ 40 м2 нето површине,
- складишта и магацини	1п.м./ 300 м2 нето површине,
- управне зграде	1п.м./ 50м2 нето површине
- предшколске установе	1ПМ/100m² БРГП
- основне школе	1ПМ/1 учионицу

- средње школе	1ПМ/5–10 запослених
- високе школе	1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената
- здравство	1ПМ/100м2БРГП
- болнички објекти	1ПМ/4-6 болничких постеља
- социјалне службе	1ПМ/5 запослених.

Уколико је пратећим елаборатом и студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује на основу следећих норматива и критеријума:

- складишта и магацини 1п.м./ 4 запослена.

Измене у наслову Б.1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене, стр.28(32/2014)

Измене у поднаслову Б.1.2.4.1.Јавне саобраћајне површине, стр.28(32/2014)

- *У поднаслову „Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површина" и поднаслова „Услови за постојеће саобраћајне површине"* други пасус који гласи:

„У главним градским саобраћајницама, у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бициклистичке или удвојене пешачко бициклистичке стазе, аутобуске нише. Од ових саобраћајница најважнију улогу има деоница државног пута I реда број 1.9 (Е-70) Београд - Панчево која представља источну лонгитудиналу и која треба да прихвати део почетно - завршних кретања, затим да омогући несметано одвијање дела транзитног саобраћаја и прихватање робних токова оријентисаних ка индустријској зони."

Мења се да гласи:

„У главним градским саобраћајницама, у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се пешачке, бициклистичке или удвојене пешачко бициклистичке стазе, аутобуске нише, кружни токови или кружни регулатори и сл.. Обавеза је управљача пута да изврши праћење постојећих саобраћајница и да кроз даљу реализацију Плана благовременом реконструкцијом повећа капацитет саобраћаја. Од ових саобраћајница најважнију улогу има деоница државног пута IM реда број 6 – мотопут - Београд (петља Ковилово) - Панчево (веза са државним путевима IБ 10 и IIА 130) која представља источну лонгитудиналу и која треба да прихвати део почетно - завршних кретања, затим да омогући несметано одвијање дела транзитног саобраћаја и прихватање робних токова оријентисаних ка индустријској зони.

-У складу са додатним саобраћајним анализама, бројањем саобраћаја и пројектно-техничком и другом документацијом, ову саобраћајницу је у делу раскрнице са Улицом Радивоја Кораћа могуће реконструисати у смислу увођења десног скретања из смера Београда (ДП) у Улицу Радивоја Кораћа. Реконструкција би подразумевала увођење нове траке за десна скретања, али без промена регулације како државног пута, тако и парцеле железнице. На правцу државног пута обавезно би било задржавање доминантног правца са две коловозне траке за право, док би се на уштрб зеленог острва добила додатна трака за десна скретања."

- *У поднаслову „Услови за прикључење саобраћајних површина"*

У другом пасусу као и на свим местима где се спомиње, промениће се стари назив „Правилник о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 18/97)", новим важећим Правилником 22/15.

- *У поднаслову „Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката"*

У првом пасусу као и на свим местима где се спомиње, промениће се стари назив „Закон о јавним путевима («Сл. Гласник РС», број 101/2005, 123/2007 и 101/11)" новим важећим Законом о путевима..

- *У поднаслову „Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење"*

- Свуда где стоји ЈП „Железнице Србије" заменити са „Инфраструктура железнице Србије" а.д.
- Иза четвртог пасуса и реченице „Мрежу индустријских пруга проширити у складу са потребама и повезати у мрежу јавних пруга" додати следећи текст:

„На основу промене намене, Планом вишег реда (ГУП из 2020.) блока 174 из пословно-индустријске зоне у пословање са компатибилним наменама, као и чињенице да за индустријским колосеком дуги низ година није било потреба и да исти није у функцији, индустријски крак пруге који је улазио у бивши индустријски мкомплекс Стакларе је планиран за потпуно укидање.

- Планирани објекти у блоку 174 који су у непосредној близини јавне пруге не смеју својом изградњом нити експлоатацијом угрозити безбедност одвијања железничког саобраћаја,
- Уколико се планирају простори за спорт и рекреацију у близини пруге, као и дечја игралишта, обевезно је предвидети ограду према железничкој прузи. Ограду је могуће планирати ван парцеле на којој се налази пруга, а на растојању не мањем од 8m мерено управно на осу најближег колосека,
- Не планирају се нови укрштаји друмских саобраћајница са железничком пругом већ ће се користити искључиво путни прелаз у km 2+518 (прелаз улице Радивоја Кораћа) и постојећи путни прелаз Улице Жарка Зрењанина,
- У инфраструктурном појасу забрањено је свако бацање отпада, смећа и изливање отпадних вода,
- Одводњавање површинских вода са објеката и слободних површина предметног простора блока 174 мора бити контролисано и водити на супротну страну од трупа железничке пруге.
- У инфраструктурном појасу не планирати постављање знакова, извора јаке светлости или било којих предмета и справа које бојом, обликом или светлошћу могу смањити видљивост железничких сигнала или које могу довести у забуну раднике у вези значења сигналних знакова,
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом и индустријским колосеком је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод пруге мора износити минимум 1,8м, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода), односно на минимум 1,2м од најниже коте терена ван трупа пруге до горњих ивица заштитне цеви. Заштитне челичне цеви у укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека."

Измене у поднаслову Б.1.2.4.2.Јавне зелене површине, стр.33(32/2014)
иза припадајућег текста додаје се текст:
"Улично зеленило
У оквиру Измена и допуна плана постоји улично линеарно зеленило.
Приликом формирања зелених површина свих намена мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5м од других инсталација а у изнимним ситуацијама се толерише минимум од 0,8м.
Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички одгеноване, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава.
У првој години након усадње неопходно је спровести интезивне мере неге.
Према условима ЈКП Зеленило број 92-1399 одд 07.09.2023.год све постојеће јавне зелене површине потребно је сачувати у истом облику и димензијама уз формирање вишеспратног заштитног зеленог појаса.
Приликом пројектовања нових саобраћајних прикључака водити рачуна о постојећим стаблима и прикључке формирати тако да у најмањој могућој мери утичу на уклањање постојеће вегетације.
За све врсте зелених површина важи правило да унос садног материјала мора бити усаглашен са Конвенцијом о биолошкој разноврсности („Сл.лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/2001) тј. не смеју се уносити инвазивне врсте у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл."

Измене у поднаслову Б.1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура, стр.32(32/2014)

- ***У* наслову : „Водоводна мрежа и објекти", стр.32 додаје се текст:**

"У датом предлогу измене плана предвиђа се изградња осим стамбено пословних објеката и изградња саобраћајних и пешачких површина и других садржаја.
Процењена вредност потреба за водоснабдевањем (55 л/сек).
Потребне капацитете за водом решавати повезивањем у прстен на постојеће инсталације градске водоводне мреже и изградњом уличне водоводне мреже у самом кондоминијум

комплексу. Пошто се ради о вишепородичном становању на великој површини са изразито високом спратношћу, у будућем периоду ће се повећати неопходне количине воде из градског водовода. Ово будуће повећање потрошње неће утицати само на реконструкцију саме примарне и дистрибутивне мреже на коју је кондоминијум комплекс прикључен, већ и на повећање производних капацитета на постројењу фабрике воде за град Панчево.
Приликом пројектовања водоводне мреже у самом кондоминијум комплексу обавезно урадити и хидраулички прорачун којим ће се доказати да постојеће градске инсталације водовода могу задовољити потребе за водом планираног кондоминијум комплекса кроз фазну изградњу. Планира се фазна изградња у кондоминијум комплексу у складу са порастом градских капацитета за снабдевање водом."

- ***У* наслову : „Услови за прикључење водоводне мреже", стр.35(32/2014), постојећи текст се брише:**

"Прикључење објеката на уличну мрежу градског водовода извршити преко водомерног шахта лоцираног на 1,5 метар унутар регулационе линије.
За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели.
Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ."

и замењује се текстом следеће садржине:

„Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености око 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП. Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује ЈКП.
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.
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.
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 уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима.
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.
Инвеститор на пројектовању и изградњи мора се придржавати тренутно важеће „Одлуке о преради и дистрибуцији воде" Града Панчева."

- **У наслову : „Канализациона мрежа и објекти", стр.35(32/2014) додаје се текст:**

"Фекална
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. Ово се односи и на комплекс „Стакларе" који је тренутно прикључен на градску канализацију преко комплекса „Стара Утва" из улице Жарка Зрењанина (Спољностарчевачка) Ø400, а за који се мења основна намена из производне у стамбену. Процењена рачунска вредност за отпадну-фекалну воду (70 л/сек). Пошто се ради о вишепородичном становању на великој површини са изразито високом спратношћу, у будућем периоду ће се повећати количине санитарних отпадних вода. Ово будуће повећање отпадних вода може утицати на реконструкцију саме примарне и колекторске мреже на коју је кондоминијум комплекс прикључен. Планом се предвиђа повезивање будућег стамбеног кондоминијум комплекса на постојећу градску фекалну канализацију у улици Првомајској Ø1000, као и изградњу уличне фекалне канализације у самом кондоминијум комплексу. Евентуалну изградњу недистајуће фекалне канализације у улици Радивоја Кораћа повезати на постојећу фекалну канализацију у улици Првомајској Ø1000.
Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде.

Атмосферска
Изградњом дубоке (колекторске) атмосферске канализације у предметној зони Првомајска ул. (Ø1300) и Ул. Жарка Зрењанина (Спољностарчевачка) Ø700, створени су услови за ширење атмосферске канализације у осталим улицама које тренутно немају изграђену кишну канализацију. Овим би престало коришћење упојних бунара као привременог и неадекватног решења и обезбедила би се оптимална евакуација атмосферских вода из насеља као и растерећење појединих делова постојеће мреже. Процењена рачунска вредност за атмосферску воду у будућем кондоминијум комплексу, на месту „Стакларе" износи 95 л/сек.
Капацитети изграђених колектора су довољни да прихвате новопланирану атмосферску канализацију.
Потребне капацитете за одвођењем атмосферских отпадних вода решавати повезивањем на постојећу градску атмосферску канализацију у улици Првомајској Ø1000 и изградњом уличне атмосферске канализације у самом кондоминијум комплексу. Евентуалну изградњу недистајуће атмосферске канализације у улици Радивоја Кораћа повезати на постојећу атмосферску канализацију у улици Првомајској Ø1000."

- ***У* наслову: „Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења", стр.35(32/2014) постојећи текст се брише:**

"Све арматуре (затвараче, рачве, вентиле и др.) на цевоводима обавезно смештати у шахтове. Шахтове лоцирати на самој траси уличног водовода."

- **У наслову: "„Услови за прикључење канализационе мреже", стр.36 (32/2014) постојећи текст се брише:**

"Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5 метар 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.
Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.
Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете.
У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (кондоминијум комплекса)
решавати преко упојних бунара лоцираних на самој парцели.
У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник."

и замењује се текстом следеће садржине:

"На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода. Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију.
У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи и сл..).
Није дозвољено упуштање санитарних или других отпадних вода у атмосферску канализацију.
У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода.
Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
Изградњу атмосферске канализације радити у складу са условима и сагласностима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.
Изградњу атмосферске канализације предвидети од материјала који ће обезбедити сигурност функционисања и трајања мреже и који је у употреби у ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.
Фекалну канализацију унутар блока предвидети од ПЕ или ПВЦ цеви минималног пречника Ø250мм. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1.
Атмосферску канализацију предвидети од ПВЦ канализационих цеви минималног пречника Ø300. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1.
Шахт поклопци носивости 400 кН и сливничке решетке са рамовима морају да задовољавају стандард СРПС ЕН 124.
Минимална дубина укопавања је 150цм, уколико услови на терену то дозвољавају.
Спајање канала са различитим пречницима предвидети врх у врх цеви, са минималним конструктивним каскадама. Ако постоје услови, каскаде могу бити веће, с тим да такозване унутрашње каскаде у шахтовима могу да иду и до 30 цм, а преко те висине предвидети спољне каскаде изван шахтова.
Растојање између ревизионих шахтова уличне канализације не сме да буде већа од 80м.
Минимални пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5% - 6%.
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.
Вишепородични стамбени објекти се прикључују на унутрашњи блоковски
развод фекалне канализације преко ревизионог шахта."

Измене у поднаслову Б.1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура, стр. 36(32/2014)

- **У наслову: „Услови за прикључење електроенергетске мреже", постојећи текст на страни 37 (32/2014) се брише и замењује се текстом следеће садржине:**

„Биће предвиђени коридори за нову средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.
Биће предвиђени коридори за нову нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице.
Кабловска мрежа биће са обе стране улице дужином целе улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.
Напајање будућих потрошача предвидети кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
Напајање јавног осветљења остариће се кабловима одговарајућег пресека са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења.
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 0 125 за 20кV каблове и 0 110 за 0,4кV каблове (најмање 4 цеви за 0,4кV и 2 цеви за 20кV) за

пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором."

- **У наслову: „Услови за прикључење електроенергетске мреже", на страни 37(32/2014) се брише део текста следеће садржине:**

„Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања.За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама , а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором"

- **У наслову: Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења", постојећи текст на страни 37(32/2014)**

брише се део текста:

„На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4 kV / kV са одговарајућим коридором 20 KV и 0,4 KV коридором. Трансформаторске станице планиране су у близини нових пословних и стамбених објеката,(за мање потрошаче и за јавну потрошњу, јавно осветљење и слично), према графичком прилогу. Напајање трансформаторских станице изводиће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења.
Трафостанице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4KV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m2, правоугаоног облика минималних димензија 4 mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;
За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформатрске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;

и замењује се текстом следеће садржине :

„На основу планираног раста потрошње могућа је зградња дистрибутивне трафостанице 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW 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.
Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:
Средњенапонска мрежа изводи се 20kV подземним кабловским водовима.
Нисконапонска мрежа изводи подземним кабловским водовима.-
За трансформаторке станице типа 2x1000kVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx 5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање

шеснаест 0.4кV кабловска вода и два 20кV кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви Ф 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
За трансформаторке станице типа 1x1000кVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4кV кабловска вода и два 20кV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Ф 125mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
За мерно разводна постројења потребан је простор минималне површине правоугаоног облика, димензија 6mx 5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих мерно разводних постројења за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање 20кV кабловских водова, тј. цеви Ф 125mm. минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m."

- **У наслову: „Телекомуникациона мрежа и објекти", испод постојећег текста на страни 41(32/2014) додаје се текст:**

„У обухвату Плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара налазе се постојећи оптички каблови у ПЕ цевима, као и постојећи дистрибутивни и разводни каблови постојеће ТКК. У оквиру граница предметног подручја има једна активна базна станица и постојећих 7 РР линкова."

- **У наслову: "Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу", испод постојећег текста на страни 41(32/2014) додаје се текст следеће садржине:**

"На предметном подручју плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходноје повећати капацитеттк мреже. Потребе за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.
За нове пословне објекте планира се реализација FTTB (Fiber To the Building) решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.
Ротребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекату оквиру предметног плана генералне регулације. За нове саобраћајне коридоре потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.
За све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана, биће предвиђени нови телекомуникациони коридори (уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начинови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника.
Бежична приступна мрежа
Ради обезбеђивања неопходног покривања сигналом мобилне телефоније потребно је обезбедити indoor и outdoor покривање према условима дистрибутера.

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

- ***У* наслову: Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења*", постојећи текст на страни 37 (32/2014) брише се део текста:***

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

- Трафостанице градити као зидане, монтажно-бетонске (МБТС) и стубне (СТС), за рад на 20 kV напонском нивоу;
- За трансформаторске станице типа 2x630 kVA предвидети простор минималне површине 35,75m2, правоугаоног облика минималних димензија 6,5mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4KV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø 110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- За трансформаторске станице типа 1x630 kVA предвидети простор минималне површине 22 m^2, правоугаоног облика минималних димензија 4 mx5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20 kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m
- Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката;

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70 мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трансформатрске станице у оквиру парцеле, са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за НН мрежу.
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трансформаторске станице са коридором за прикључни средњенапонски вод;"

- **и замењује се текстом следеће садржине:**

„На основу планираног раста потрошње могућа је зградња дистрибутивне трафостанице 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW 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.
Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:
Средњенапонска мрежа изводи се 20kV подземним кабловским водовима.
Нисконапонска мрежа изводи подземним кабловским водовима.-
За трансформаторке станице типа 2x1000kVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx 5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви Ф 110mm.
За трансформаторке станице типа 1x1000kVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за

полагање осам 0.4кV кабловска вода и два 20кV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Ф 125mm.

За мерно разводна постројења потребан је простор минималне површине правоугаоног облика, димензија 6mx 5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих мерно разводних постројења за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање 20кV кабловских водова, тј. цеви Ф 125mm."

- ***У* наслову: „Телекомуникациона мрежа и објекти", испод постојећег текста на страни 41(32/2014) додаје се текст:**

„У обухвату Плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара налазе се постојећи оптички каблови у ПЕ цевима, као и постојећи дистрибутивни и разводни каблови постојеће ТКК. У оквиру граница предметног подручја има једна активна базна станица и постојећих 7 РР линкова."

- ***У* наслову: „Услови за новопланирану телекомуникациону мрежу", испод постојећег текста на страни 41(32/2014) додаје се текст следеће садржине:**

"На предметном подручју плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходноје повећати капацитеттк мреже. Потребе за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.

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

Потребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекату оквиру предметног плана генералне регулације. За нове саобраћајне коридоре потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.

За све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана, биће предвиђени нови телекомуникациони коридори (уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начинови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника.

Бежична приступна мрежа

Ради обезбеђивања неопходног покривања сигналом мобилне телефоније потребно је обезбедити indoor и outdoor покривање према условима дистрибутера.

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).

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

Измене у поднаслову Б.1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура, стр.43 (32/2014)

- ***У* наслову: После наслова *«Топловодна мрежа и постројења»* „Услови за новопланирану топловодну мрежу", текста на страни 44(32/2014) додаје се текст следеће садржине:**

За ново планирани кондоминијум комплекс, случају да се прикључује на ТЕ-ТО лоцираној у комплексу НИС Рафинерија нафте Панчево, генералним планом је предвиђена та могућност *„Повезивање Јужне индустријске зоне (као топлотног извора за град Панчево) са градом Панчевом (преко вреловода у насељу „Стрелиште"-Вељка Петровића 11) треба извести изградњом вреловода чија је оквирна траса дата у графичким прилозима."*

Уколико ће се прикључење извршити на систем градских топлана прикључење се може мањим делом извршити изградњом нове везе са вреловодом у насељу Стрелиште (топлотни извор топлана «Котеж») а већим делом се може извршити изградњом нових вреловода до насеља Содара (топлотни извор топлана «Содара». Ово повезивање се може извести из улице Цара Душана или из улице Милоша Требињца. Трасе планираних вреловода дефинисаће се даљом разрадом.

Топлификација комплекса Индустрија Стакала Панчево и претварањем истог у кондоминијум комплекс створиће се услови за прикључење и нових потрошача у окружењу.

Топлификација кондоминијум комплекса подразумева и снабдевање објеката топлотном енергијом и санитарном топлом водом а топлотне подстанице планирати у 110/55 ^{0}C. Неопходно је у сваком појединачном објекту предвидети топлотну подстаницу. Начин прикључења дефинисан је посебним условима издатим од стране ЈКП «Грејање» број ТР/С2384 од 09.10.2023. године.

Раскопавања у близини топловода ради утврђивања чињеничног стања (тачног положаја) не могу се вршити без одобрења и присиства ЈКП «Грејање».

- ***У* наслову: *"Гасоводна мрежа и постројења"* Услови за постојећу гасоводну мрежу на страни 45(32/2014) брише се цео текст и додаје се текст следеће садржине:**

Подручје обухвата ПГР Целина 7 снабдева се са природним гасом са гасовода власника ЈП „СРБИЈАГАС". У обухвату плана дистрибутивни гасоводи за широку потрошњу снабдевају се са РМРС 9 (Стрелиште) и РМРС 10 (Војловица). Индустријски потрошачи снабдевају се са система дистрибутивних гасовода изведеним од челичних цеви и припадајућим МРС/ГРС/РС.

Условима који је доставио ЈП СРБИЈАГАС број 06101/3637 од 08.09.2023. дефинисане су врсте и положај гасовода и објеката на систему гасовода. Услови издати од стране ЈП СРБИЈАГАС за потребе израде ПГР Целина 7 бр. 5115/2010 од 04.11.2010. остају на снази у делу снабдевања индустријских потрошача у зони Грин фиелд и делом у комплексу Индустрије стакла Панчево и Утва. Трасе гасовода у обухвату ПГР Целина 7 дефинисане су геодетским снимцима те је за свако извођење радова у обухвату овог плана неопходно пре извођења радова.

Осим дистрибутивних гасовода који се налазе у улицама обухвата плана, егзистирају и гасоводи са којих се снабдевају и индустријски потрошачи/правна лица и то:

- Прикључни гасовод за МРС „Утва флуид" и МРС „Прокал". Ови објекти се снабдевају са регулационе станице која је прикључена на челични гасовод „Плинара" – „Индустрија стакла Панчево". Димензије челичног гасовода за регулациону станицу је DN 50. Улазни притисак у регулациону станицу је 3-6 бар-а. Капацитет регулационе станице је 600 m3/h. Излазни притисак из регулационе станице је пројектован у опсегу 1-3 бар-а (тренутно је 1,6 бар). Од регулационе станице до мерно регулационе станице положен је челични гасовод DN 80 на који се наставља полиетиленски гасовод ПЕ 160. Капацитет челичног и полиетиленског гасовода су условљене капацитетом регулационе станице. Капацитет МРС „Утва флуид" је 250 m3/h а МРС „Прокал" је 150 m3/h.
- МРС за „ИСП" и гасовод за „ИСП" од челичних цеви, пречника ДН200, максималног оперативног притиска 10 бар
- Гасовод за „Утву" од челичних цеви, пречника ДН175, максималног оперативног притиска 6 бар (са овог гасовода из МРС која је у кондоминијум комплексу снабдева се комплекс „Утва" са ДН 80 капацитета 100 m3/h. Испред поменуте гасне станице налази се шахт у којем постоји могућност прикључења будућих потрошача. Капацитет гасовода при тренутном радном притиску је око 1450 m3/h.

- У комплексу „Грееен фиелд 2" зоне и у непосредном окружењу има изграђених термоенергетских објеката – гасних котларница, комплекса асфалтне базе, мерно регулационох станица. Од гасних станица изграђене су МРС „Гранекспорт", МРС „Лука Дунав", МРС „Петропласт" и МРС „Асфалтна база" са припадајућим гасоводима средњег притиска за везу са ГРС (Главна регулациона станица) „Гранекспорт". У комплексу "Green field 2" егзистира градска гасоводна мрежа (p ≤ 6 бар-а).

У предметном подручју нема изграђених инсталација дистрибутера топлотне енергије - ЈКП Грејање Панчево. Планом детаљне регулације предвиђена је даља гасификација и топлификација кондоминијум комплекса.

Раскопавања у близини постојећих гасовода и гасоводних објеката ради утврђивања чињеничног стања (тачног положаја гасовода или других инсталација) не могу се вршити без одобрења и присиства ЈП СРБИЈАГАС.
Уколико је неопходно изместити гасне инсталације за потребе изградње кондоминијум комплекса мора се водити рачуна о начину снабдевања гасом потрошача који се налазе на предметним гасоводима.

За дистрибутивне гасоводе поштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметану и безбедну дистрибуцију природног гаса гасоводима притиска до 16 bar ("Сл. гласник РС", бр. 86/2015)
Минимална дозвољена хоризонтална растојања подземних гасовода од стамбених објеката, објеката у којима стално или повремено борави већи број људи (од ближе ивице цеви до темеља објекта) су:

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

Растојања дата у табели се могу изузетно смањити на минимално 1 м уз примену додатних мера заштите при чему се не сме угрозити стабилност објеката.
Обавезна мера заштите за смањење минималног хоризонталног растојања гасовода из става 7. овог члана је:
1) за челичне гасоводе - примена пројектног фактора за прорачун дебљине зида цеви 0,25;
2) за гасоводе од полиетилена (у даљем тексту: ПЕ гасовод) - примена физичке заштите гасовода од оштећења при радовима у близини гасовода (постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, итд.) при чему гасовод мора бити физички заштићен на делу гасовода где је хоризонтално растојање смањено и додатно по 1 м на обе стране.
Поред мера из става 9. овог члана могу се применити и следеће додатне мере заштите: повећана дубина укопавања гасовода, постављање гасовода у заштитну цев, постављање заштитних плоча изнад гасовода, као и друге сличне мере.
Изградња нових објеката не сме угрозити стабилност, безбедност и поуздан рад гасовода.
У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:
1) за ПЕ и челичне гасоводе МОР ≤ 4bar - по 1 м од осе гасовода на обе стране;
2) за челичне гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 2 м од осе гасовода на обе стране;
3) за ПЕЕ гасоводе 4 bar < МОР ≤ 10 bar - по 3 м од осе гасовода на обе стране;
4) за челичне гасоводе 10 bar <МОР≤ 16 bar - по 3 м од осе гасовода на обе стране.
У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 м без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.
У заштитном појасу гасовода забрањено је садити дрвеће и друго растиње чији корени досежу дубину већу од 1 м, односно, за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 м.
Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних гасовода 10 бар <МОП≤ 16 бар и челичних и ПЕ гасовода 4 бар < МОР ≤ 10 bar са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Minimalno dozvoljeno rastojanje (m)	
	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Гасоводи међусобно	0,20	0,60
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,30	0,60
Од гасовода до телекомуникационих каблова	0,30	0,50
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60
Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 м³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м³а највише 100 м³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 м³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 м³ а највише 60 м³	-	10,00
Od гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 м³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала.	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50

* растојање се мери до габарита резервоара

Минимална дозвољена растојања спољне ивице подземних челичних и ПЕ гасовода МОП ≤ 4бар са другим гасоводима, инфраструктурним и другим објектима су:

	Minimalno dozvoljeno rastojanje (m)	
	Ukrštanje	Paralelno vođenje
Гасоводи међусобно	0,20	0,40
Од гасовода до водовода и канализације	0,20	0,40
Од гасовода до вреловода и топловода	0,30	0,50
Од гасовода до проходних канала вреловода и топловода	0,50	1,00
Од гасовода до нисконапонских и високонапонских ел. каблова	0,20	0,40
Од гасовода до телекомуникационих и оптичких каблова	0,20	0,40
Од гасовода до водова хемијске индустрије и технолошких флуида	0,20	0,60

Од гасовода до резервоара* и других извора опасности станице за снабдевање горивом превозних средстава у друмском саобраћају, мањих пловила, мањих привредних и спортских ваздухоплова	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета највише 3 м³	-	3,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета више од 3 м³ а највише 100 м³	-	6,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности укупног капацитета преко 100 м³	-	15,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета највише 10 м³	-	5,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета већег од 10 м³ а највише 60 м³	-	10,00
Од гасовода до извора опасности постројења и објеката за складиштење запаљивих гасова укупног капацитета преко 60 м³	-	15,00
Од гасовода до шахтова и канала	0,20	0,30
Од гасовода до високог зеленила	-	1,50
* растојање се мери до габарита резервоара		

Ова растојања могу се изузетно смањити на кратким деоницама гасовода дужине до 2 м уз примену физичког обезбеђења од оштећења приликом каснијих интервенција на гасоводу и предметном воду, али не мање од 0,2 м при паралелном вођењу, осим растојања од гасовода до постројења и објеката за складиштење запаљивих и горивих течности и запаљивих гасова.

Подземно полагање гасовода није дозвољено у кругу опасног дела погона у којима се користе, прерађују и складиште експлозивне материје, а који су ближе уређени посебним прописима којима је уређена област експлозивних материја.

У зависности од притиска заштитни појас гасовода је:

1) за PE и челичне гасоводе МОР ≤ 4бар - по 1 м од осе гасовода на обе стране;

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

3) за PEE гасоводе 4 бар < МОР ≤ 10 бар - по 3 м од осе гасовода на обе стране;

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

У заштитном појасу гасовода не смеју се изводити радови и друге активности изузев пољопривредних радова дубине до 0,5 м без писменог одобрења оператора дистрибутивног система.

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

Дозвољено је постављање тротоара, бициклистичких стаза и паркинга изнад гасовода уколико се изводе од бехатона или бетонских коцки. Који омогућавају вентилацију гасовода у случају цурења и лак проступ гасоводу ради интервенције. Уколико се тротоар, бициклистичка стаза или паркинг изводе од бетона или асфалта његова градња изнад гасовода није дозвољена.

Забрањено је изнад гасовода градити као и постављати привремене, трајне, покретне и непокретне објекте осим других линијских објеката инфраструктуре.

У појасу по 3 метра са сваке стране рачунајући од осе гасовода на местима укрштања и паралелног вођења, предвидети извођење свих земљаних радова ручним ископом. На растојању од 1 до 3 метра ближе ивице рова од спољње ивице гасовода, могуће је предвидети машински ископ. Након што је утврђен тачан положај гасовода али само уз сагласност ЈП СРБИЈАГАС.
Део гасовода на којем се приликом извођења радова планира прелазактешких и других машина преко њега, мора бити заштићен ЗАштиту извести постављањем монтажних армирано-бетонских плоча димензија 2,5 метара у правцу управном на цев, тј, 1,25 метара лево и десно од осе гасовода. Плоча мора имати минималну дебљину од 20 цм и да буде обострано армирана арматуром квалитета Б5005.
Плоче се постављају на растојању већем од 1м од горње ивице гасовода. Уколико то није могуће гасовод заштити армирано бетонском конструкцијом. Уколико то није могуће гасовод ИЗМЕСТИТИ према условима ЈП СРБИЈАГАС.

Део гасовода који остаје испод саобраћајница мора бити заштићен на начин који је наведен за делове гасовода над коме се изводе радови.

Измене у наслову Б.1.4. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ, стр.49(32/2014)

Измене у налову: Б.1.4.1. Услови и мере заштите културно-историјских споменика и заштићених природних целина, стр. 49(32/2014)

- **Измене у поднаслову: Б.1.4.1.1. Општи и посебни услови и мере заштите културног наслеђа, стр.49(32/2014)**

Испод припадајућег текста додаје се текст:

"За отребе израде Измена и допуна плана прибављени су услови Завода за заштиту споменика културе број 05-6/2022-2/7 од 02.10 2023.год.

I Са становишта заштите непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту, измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7 Лука Дунав „GREEN FIELD" 2, Стара Утва и Стаклара, могу се израдити на основу следећих услова:

- Инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву;
- обавезно предвидети обављање заштитних археолошки истражкивања пре почетка градње нових објеката (локалитети 3 и 4), о трошку инвеститора.
- на целом простору зоне становагња и пословне зоне, зоне образовног центра, потребно је обезбедити услове праћења свих облика земљаних радова (копање темеља за зграде, градње подрума и сл.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, о трошку инвеститора;
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручгјака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталације, ПТТ каблова, водовода и ел), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза, о трошку инвеститора;
- 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.

- **Измене у поднаслову: Б.1.4.1.2. Попис објеката за које су неопходни конзерваторски или други услови, стр.50 (32/2014)**

Испод припадајућег текста додаје се текст:

"II Увидом у литературу и документацију, као и на основу резултата рекогносцирања, на предметном простору, који обухвата зону на излазу из града и приградског насеља Војловица, констатовани су следећи археолошки локалитети (у смислу члана 32. Закона о културном наслеђу):

1. Стаклара - Уређењем круга фабрике стакла у Панчеву 1948. године (у доњем граду) вртлар Битевић је пронашао једну средњовековну посуду и предао Музеју.
2. Спортско стрелиште 1813 - Стрелиште спортског клуба „Панчево 1813" се налази северно од круга фабрике стакла, односно источно од Народне баште. Приликом земљаних радова на сређивагњу стрелишта 1949. године (израда заштитног рова на јужном делу плаца) клуба „Панчево 1813", у профилу рова се појавила керамичка посуда, која припада ватинској култури.
3. "Црна мачка" (Ж. Зрењанина) - аварска некропола, у оквиру реконструкције коловоза у Споюностарчевачкој улици у Панчеву, код места званог Црна мачка, нађена су 4 скелетна гроба из 6 — 7. века, која се приписују Аварима првог таласа, и део су веће некрополе;
4. Локалитет Најева или Доњоварошка циглана у насељу Топола (на старој обали Тамиша око 500м. од пута за Старчево). Заштитна ископавања обављена 1947. године, систематска ископавагња врше се од 2003. године, констатовани су следећи налази: праисторијско насеље, римско-провинцијска некропола из II - IV в.н.е. и насље из истог доба са земуницама, као и старо словенско насеље и некропола:"

- **Измене у поднаслову: Б.1.4.1.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа, стр.51(32/2014)**

Испод припадајућег текста додаје се текст:
"За потребе израде Измена и допуна плана генералне регулације Целина 7 "Лука Дунав Green Field 2 Стара Утва и Стаклара" Покрајски завод за заштиту природе издао је Решење о условима заштите природе под бр. 020-2763/2 од 24.12.2023.год. по ком нема заштићених подручја за које је спроведен ппоступак заштите утврђених еколошких значајних подручја и еколошких коридора од међународног, регионалног и локалног значаја еколошке мреже Републике Србије."

- **Измене у поднаслову: Б.1.4.2. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи, стр.51(32/2014)**

Испод припадајућег текста додаје се текст:

Приликом рушења објеката индустријске зоне, на простору некадашње Индустрије стакла Панчево, припреме терена и изградње носилац пројекта је дужан да прописно сакупља, разврстава и одлаже на прописану локацију сав отпадни материјал према одлуци о одређивању локација за одлагање грађевинског отпада и отпада од рушења објеката на територији града Панчева (Службени лист града Панчева број 21/10, 6/14 и 38/16). У случају да током горе наведених радова, односно за време коришћења кондоминијум комплекса настане хаварија на грађевинским машинама или превозним средствима (изливање уља, горива, расхладне течности, мазива) извођач радова треба обавезно или да уклони и превезе загађено земљиште или обави санацију, односно ремедијацију загађеног земљишта према члану 22 Закона о заштити земљишта (Службени гласник РС број 112/15) преко овлашћене стручне организације.
Најважнији предуслов за учинковиту заштиту животне средине на простору обухваћеном Изменама и допунама ПГР је потпуна опремљеност датог подручја комуналном инфраструктуром, пре свега одвојеним система за одвођење атмосферских вода и употребљених санитарних вода. Притом, систем одвођења санитарних вода читаве стамбено-пословне зоне треба да буде прикључен на градско постројење за обраду отпадних вода, које је планирано недалеко од предметног подручја, на простору обухваћеном ПГР целина 7 Лука Дунав green Field 2 Стра Утва и Стаклара у насељеном месту Панчево.
Од великог значаја за бољи квалитет ваздуха је и одговарајући начин грејања стамбено-пословног простора. Једно од прихватљивих решења је увођење даљинског система грејања, прикључењем читавог комплекса на систем ЈКП „Грејање" онако како је дато у делу „***Топловодна мрежа и постројења***" **„Услови за новопланирану топловодну мрежу"** Постоје и техничке могућности да планирано насеље типа кондоминијума буде топловодом повезано са новосаграђеном Термоелектраном-Топланом Панчево (снаге око 200 MW) у јужној индустријској зони.
Прикључење на земни гас за потребе грејања објекта је могуће решење али је онда неопходна изградња централног постројења за припрему топлотне енергије (мини топлана).
Изградња више мањих котларница није енергетски и економски исплатива.

Не треба искључити могућност примене и других система грејања и хлађења, за потребе грејања у прелазном периоду (јесен, пролеће).
Алтернативни извори грејања и хлађења могу бити изведени као јединствене целине које ће користити „зелену" енергију воде и ваздуха као и енергију сунца и то:

- Топлотне пумпе - сви системи (осим оних који користе подземну воду),
- Соларни панели – за потребе грејања воде и за потребе производње електричне енергије (соларни колектори, фотонапонски панели).

Уколико се инвеститор определи за изградњу гасних котларница у склопу неког објекта оне морају да се граде у сагласности са техничких норматива и стандарда за изградњу, употребу и одржавање термоенергетских постројења и планира мере заштите, односно техничка и технолошка решења којима се снижава емисија загађујућих материја у ваздух и „држи" у оквиру прописаних ГВ, сходно Закону о заштити ваздуха (Службени гласник РС, број 36/09, 10/13 и 26/21 - др. закон) и припадајућим подзаконским актима. За реконструисани или новосаграђени стационарни извор загађивања који не подлеже обавези израде процене утицаја на животну средину, улагач треба да поднесе надлежном органу захтев за издавање дозволе за рад стационарног извора загађивања, према члану 56 Закона о заштити ваздуха (Службени гласник РС, број 36/09, 10/13 и 26/21 - др. закон).
Изградњом топловодних ситема који би се повезали или на систем ТЕ-ТО или на систем ЈКП Грејање свакако ће се повећати потрошња гаса јер и један и други систем као основни енергент користе гас.
Носилац пројекта треба да планира градњу високо енергетски ефикасних зграда, што ће допринети мањем угљеничном отиску, тј. мањем утрошку горива и енергије.
Поред фреквентних саобраћајница засадити заштитни зелени појас (са спратовима дрвенастих и жбунастих врста), а према улици Првомајској где је деоница пута IM реда број 6 – мотопут - Београд (петља Ковилово) - Панчево (веза са државним путевима IБ 10 и IIA 130) и железничка пруга је неопходно постављање заштитне баријере према пројекту (земљани заштитни насип, специјални заштитни зидови од дрвета, метала, поликарбоната или неког другог материјала) у складу са Законом о заштити од буке у животној средини (Службени гласник, број 96/2021) и Правилником о техничким условима и одржавању доњег строја железничких пруга (Службени гласник РС, број 39/2016 и 74/2016). Санитарни зелени појас је потребно засадити и према зони индустријског комплекса Стара Утва. Покрајински завод за заштиту природе налаже да у озелењавању примат има коришћење аутохтоних биљака уз мање учешће егзотичних и других одговарајућих алохтоних врста. Нарочито је важно, упозорава Завод, свести удео једне врсте на 10% у целокупном садном материјалу (током садње предност дати сађењу већег броја биљних врста у односу на велике групе једне врсте дрвећа).
Пре него што буде започето пројектовање изградње новог кондоминијум комплекса ЈКП Зеленило Панчево налаже валоризацију постојеће вегетације унутар комплекса при чему ваља интегрисати вредне примерке стабала у новопројектована решења. У озелењавању читаве стамбено-пословне зоне није допуштена употреба алохтоних, инванзивних врста дрвећа, попут сибирског бреста (Ulmus pumila), киселог дрвета Ailanthus altissima), пенсилванијског јасена (Fraxinus pennsylvanica), циганског перја (Asclepias syeiaca), јасенолисног јавора (Acer negundo), багремца Amorpha fruticosa), копривића (Celtis spp), дафине (Elaeagnus angustifolia), трновца (Gleditsia tarcanthos), живе ограде (Lycium barbarum), петолисног бршљана (Parthenocissus quinquefolia), касне сремзе (Prunus serotina) и златног штапа (Solidago gigantea aggr). Планирано озелењавање вршити само на основу пројекта озелењавања уз напомену тј. јасно ограничење да панели са водом и алгама, зелене фасаде и кровови, као и други алтернативни начини озелењавања урбане средине, никако не могу бити примењени као сурогат за зеленило у директном додиру са тлом. Они могу чинити само прихватљиву надоградњу која додатно оплемењује амбијент и доприноси бољем квалитету ваздуха и енергетској ефикасности грађевинских објеката. Зона мирног одмора за становништво треба да садржи највише слободних површина. Учешће засађених зелених површина према врсти треба да износи: 51% травњаци, 33% дрвеће, 15% шибље и цветњаци 1%. Потребно је испланирати три пута више листопадног дрвећа од четинарског. Размак између објеката у комплексу и осе стабала дрвећа успоставити на минимум 5 m.
За потребе носиоца пројекта предузеће *Лабораторија Анахем доо Београд* је у два наврата проучавала квалитет земљишта а резултати су објављени у Извештају о испитивању земљишта број 53112101 од 5. 12. 2023. године и допуњеном Извештају о испитивању земљишта број 53112101 од 13. 2. 2024. године). Истраживањем је откривено повећано присуство појединих загађујућих материја у поређењу са прописаним ГВ наведеним у Уредби о граничним вредностима загађујућих, штетних и опасних материја у земљишту (Службени гласник РС број

30/2018 и 64/2019). Будући да је у питању веома стара индустријска зона која би требало да буде претворена у стамбено-пословну, са великом концентрацијом становника и посетилаца и да је планирано рушење великог броја старих фабричких објеката и ископ огромне количине земље ради изградње саобраћајне и комуналне инфраструктуре, стамбено-пословних и других објеката, обавеза носиоца пројекта, тј. власника отпада од грађења и рушења је да сачини план управљања отпадом од грађења и рушења и да у оквиру њега ангажује овлашћену стручну организацију са задатком да отпад од рушења и ископану земљу анализира и класификује, односно утврди, с обзиром на повећане концентрације тешких метала, да ли они спадају у опасан отпад од грађења и рушења који захтева посебно поступање (Закон о управљању отпадом (Службени гласник РС, бр. 36/09, 88/10, 14/16, 95/18 – др. закон и 35/23), Уредба о начину и поступку управљања отпадом од грађења и рушења, (Службени гласник РС, бр. 93/2023, 94/2023 - исправка) и Правилник о категоријама, испитивању и класификацији отпада (Службени гласник РС, број 56/2010, 93/2019, 39/2021)).

У стамбено-пословној зони је у самом старту неопходно пружити могућност будућим становницима и корисницима кондоминијум комплекса да врше селекцију комуналног отпада, односно комерцијалног, кроз постављање сетова контејнера за различите врсте комуналног отпада (метал, папир, стакло, пластика, органски отпад), односно кроз оснивање рециклажних острва. Површине за смештај контејнера, као и све манипулативне и паркинг површине, треба да буду компактне, интегралне (из једног дела), саграђене од непропусног материјала отпорног на дејство мраза, соли, нафте и нафтних деривата и постављене тако да омогућавају контролисани прихват и сливање свих зауљених атмосферских вода у таложник и сепаратор масти и уља. То значи да ове воде треба да буду претходно обрађене у сепаратору, пре него што буду пуштене у крајњи реципијент. Таложник и сепаратор димензионисати према сливној површини и меродавним падавинама. Поступање са накупљеним талогом из сепаратора прописано је у Закону о управљању отпадом (Службени гласник РС, број 36/09, 88/10, 14/16, 95/18-др. закон и 35/2023) и Правилнику о начину складиштења, паковања и обележавања опасног отпада (Службени гласник РС, број 92/2010), односно њега може да уклања и одвози само овлашћена организација. ЈП Воде Војводине напомиње да упуштање атмосферских вода са подручја обухваћеног Изменама и допунама ПГР у мелиорационе канале ХМС ЦС Топола 2 не сме изазвати промене у водном режиму система. Ова установа, такође, указује да је забрањено испуштање у површинске и подземне воде било какве воде, осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет осигурава одржавање минимално доброг еколошког статуса реципијента (II класа вода), сходно Уредби о класификацији вода. Осим тога, у подземне воде није допуштено испуштање загађујућих материја, односно изазивање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде.

Квалитет ефлуента треба да испуњава нормативе Уредбе 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 Уредбе о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 24/14).

Контејнере за комунални отпад, односно рециклажна острва поставити на чврсту бетонску подлогу и опасати са више страна зеленилом, тако да буду заклоњени од погледа и недоступни деци и животињама. Димензије подлоге за један контејнер треба да буду 1,4 m · 1,1 m. Читав плато треба да је одговарајуће носивости, непропусан и отпоран на различите временске утицаје, постављен у висини коловоза и 15 m до 20 m удаљен од приступне саобраћајнице. Код вишепородичних стамбених објеката до 6 и преко 6 станова, односно пословних простора неопходно је омогућити приступ возилима ЈКП Хигијене димензија: дужина 10 m, ширина 2,3 m, висина 3,6 m, међуосовинско растојање 5,7 m, и укупне масе 26 t. Носилац пројекта је дужан да приликом рада на пројектној документацији одреди места за постављање посуда за отпад у оквиру предметне парцеле према горњим препорукама ЈКП Хигијене Панчево.

Према Одлуци о одржавању чистоће и управљању отпадом (Службени лист града Панчево, број 6/2014), на коју се позива ЈКП Хигијена, у стамбеним и пословним зградама које имају до шест станова или локала обезбедити канте капацитета V=120 l. Ако зграда има више од шест станова или простора за пословање, отпад треба одлагати у контејнере запремине V=1100 l. Сваки додатни скуп од шест и више јединица стамбеног или пословног простора изискује постављање додатног контејнера од 1100 l. Пословном простору површине између 1000 m^2 и 3000 m^2 потребан је контејнер запремине V=1100 l, а за сваких додатних 3000 m^2 пословног простора још један такав контејнер.

За пословни простор предузетници су дужни да обезбеде неопходне услове и посебну површину за сакупљање, селекцију и привремено чување различитих врста отпада (комунални,

амбалажни, комерцијални, органски, опасни отпад, секундарне сировине и др). Уколико инвеститор није у стању да организује поступање са отпадом према закону, дужан је да са за то овлашћеним предузећем склопи уговор о даљем управљању отпадом.
У случају да коришћење пословног простора подразумева и употребу уређаја који могу стварати буку и вибрације, улагач и предузетник треба да предузму одговарајуће мере заштите у облику постављања посебних темеља, односно звучне заштите и изолације, како би се ниво буке задржао у прописаним границама из Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини (Службени гласник РС број 75/10) и Одлуком о одређивању акустичних зона и заштити од буке на територији гарда Панчева (Службени лист града Панчева број 21/17).
Тренутно, према важећој Одлуци о одређивању акустичних зона и заштити од буке на територији града Панчева и карти акустичних зона целина 7, већи део блока 174, који је предмет Измена и допуна ПГР целина 7, спада у акустичну зону 6 (индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без стамбених зграда), док тек мањи део блока, према улици Жарка Зрењанина припада акустичној зони 4 (пословно-стамбена подручја, трговачко-стамбена подручја и дечија игралишта). Планираним Изменама и допунама ПГР целина 7 читав блок 174 би требало да постане акустична зона 4. У овој зони је у току дана и вечери допуштен ниво буке на отвореном простору до 60 dB(A), а ноћу 50 dB(A).
За време изградње, тј. уградње и употребе извора нејонизујућих зрачења носилац пројекта и извођач радова се обавезно придржавају Закона о заштити од нејонизујућих зрачења (Службени гласник РС број 36/2009) и Правилника о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања (Службени гласник РС број 104/2009).
Ограничити моторизован саобраћај унутар подручја обухваћеног Изменама и допунама ПГР у корист пешачког и бициклистичког. Становници и корисници кондоминијум комплекса треба да имају лак и једноставан приступ јавном превозу, да би одмах у почетку смањили потребу за индивидуалним моторизованим саобраћајем. Док је положај железничке станице Панчево Војловица готово идеалан за будуће становнике, посетиоце и кориснике стамбено-пословног комплекса, линије јавног градског аутобуског превоза које пролазе западном страном предметног простора (улицом Жарка Зрењанина) су недовољне за растуће потребе мобилности и потребно је планирати нове трасе јавног превоза на источном боку стамбено-пословног комплекса (улицом Радивоја Кораћа).
Имајући у виду величину планираног кондоминијум комплекса, у првом реду број стамбено-пословних јединица и укупну површину подземних гаража (односно број гаражних места), као и висину појединих стамбено-пословних објеката, носилац пројекта је обавезан пре подношења захтева за издавање грађевинске дозволе да покрене поступак одлучивања надлежног државног органа о приступању или неприступању израде процене утицаја пројекта на животну средину, према Закону о процени утицаја (Службени гласник РС, број 135/04 и 36/09), сходно Уредби о утврђивању листе пројеката за које је обавезна процена утицаја, и за које се може захтевати процена утицаја на животну средину (Службени гласник РС, број 114/08). С тим у вези, нужно је обавити и моделовање загађености ваздуха на територији Измена и допуна ПГР проузроковану емисијама из постројења јужне индустријске зоне које ће бити саставни део студије процене утицаја на животну средину за студију високих објеката.
У току израде студије за високе објекте у стамбеном комплексу неопходно је узети у обзир Eurocode 1: Actions on structures - General actions - Part 1-4: Wind actions, којим су дати параметри од значаја за процену утицаја ветра на објекте висине до 200 m као и могући начини ублажавања њиховог утицаја. Овај стандард даје алтернативне процедуре, вредности и препоруке за ниже, националне стандарде. EN 1991-1-4 представља водич за утврђивање утицаја ветра приликом пројектовања објеката и односи се на обликовање целих објеката, њихових делова и елемената, на инжењерске компоненте, као и на безбедносне и звучне баријере. Утицај ветра на структуре и њихове елементе се детерминише сагледавањем и унутрашњег и спољашњег притиска ветра. За прорачун притиска ветра, његове јачине на објектима и брзине, користе се сложене математичке једначине, и узима се у обзир велики број параметара, од којих су неки: брзина ветра, висина и категорија терена, карактеристична брзина притиска ветра, интензитет турбуленције, брзина ветра коригована орографијом, коефицијент орографије и фактор храпавости.
Утицај ветра расте са висином објекта и стручне организације га процењује на основу тзв. wind tunnel студија. С обзиром на то да је дејство ветра важно у погледу безбедности и комфора, како унутрашњег, тако и спољашњег, у Холандији се, на пример, садашњи развој градитељства високих објеката посматра кроз развој Dutch стандарда NEN 8100:2006, који обухвата методе

процене и критеријуме за процену ветра у близини зграда. Овај стандард је намењен урбаним планерима, пројектантима и будућим корисницима са намером да се обезбеди безбедно и удобно окружење. NEN 8100 је први стандард ове врсте у свету. Наведеним стандардом се указује на могуће активности, на основу вероватноће прекорачења критичне брзине ветра од 5 m/s.

Наведени параметри морају бити размотрени у оквиру студије о процени утицаја на животну средину која ће бити реализовани за потребе студије високих објеката.

У том контексту треба нагласити да током пројектовања и прецизног одређивања места стамбено-пословних објеката ваља пажљиво разместити и оријентисати ове објекте у простору у складу са условима инсолације, односно засенчености, као и са правцем, брзином и другим својствима доминантног ветра. Основни параметар за дефинисање узајамне удаљености и положаја зграда (према условима инсолације) је дужина бачене сенке. Прецизније, инсолационо растојање између наспрамних зграда треба да буде такво да стамбене просторије имају у зимско доба најмање 2 сата осунчавања. У питању је нужни минимум, имајући у виду, са друге стране да, нпр, према холандским стандардима, на дан пролећне равнодневице 21. марта, на прозорима предсобља и заједничким просторијама стамбених објеката сенка не сме трајати дуже од 2 часа. Поред тога је потребно узети у обзир и смањење утицаја и трајања сенке која пада на друге објекте, улице и отворене просторе, укључујући, нарочито, објекте и слободне површине у унутрашњости блока 174. Издужене блокове стамбено пословних зграда оријентисати у правцу север-југ, како би у мањој мери стварали постојану сенку. Истовремено, неопходно је све високе објекте (у првом реду оне од 100 m) тако поставити у простору да не буду фронтално изложени ударима ветра. Негативни утицаји ветрова могу бити додатно смањени одговарајућим физичким обликом објекта, правилним обликовањем и опсегом зграде. Подсећамо да се у Панчеву за време зиме јављају највеће средње брзине ветра, до 3,5 m/s, у више праваца. Удари југоисточног ветра, тзв. кошаве могу, најчешће у зимским месецима, да достигну орканску јачину и брзину преко 20 m/s (Приказ климатских карактеристика за град Панчево, Републички хидрометеоролошки завод, Одсек за примењену климатологију и Сектор националног центра за климатске промене, Београд, 2015. година). Према студији Атлас ветрова АП Војводине (руководилац пројекта проф. др Владимир Катић, Нови Сад, 2008) средња годишња брзина ветра на подручју Панчева се креће у распону од 3,5 m/s до 4,5 m/s на 10 m висине до 5 m/s - 6 m/s на висини од 100 m. Детаљније ове проблеме, правила и обавезе ваља обрадити поменутом студијом за високе објекте.

Повлачењем из употребе опасних материја и стављањем ван погона постројења и складишта ХИП Азотаре у којима се користе поменуте материје, као и инертизацијом резервоара за амонијак у нафтно-петрохемијском комплексу највећим делом се смањује ризик од хемијског удеса који би озбиљно животно и здравствено угрожавао становништво у новој стамбено-пословној зони планираној Изменама и допунама ПГР целина 7. Међутим, и даље ће постојати опасност од хемијског удеса у превозу опасних материја камион цистернама улицом Жарка Зрењанина и Првомајском улицом, односно вагон цистернама железничком пругом која пролази непосредно поред северне границе предметног подручја. У случају експлозије вагон цистерне етилена (заправо С3 фракције коју чини пропилен 93% и пропан 7%) чак 50% лица која би се нашла у зони дејства удеса (31,6 kW/m^2) било би смртно угрожено на удаљености од 198 m (Одговор на захтев за издавање услова за потребе израде Плана генералне регулације целина 8 - Петрохемија, Азотара и Рафинерија у Панчеву, Министарство заштите животне средине, број 532-02-02857/2020-03 од 26. VIII 2020. године). Министарство у Одговору, односно стручна организација која је за потребе ХИП Петрохемија сачинила План заштите од удеса, указују и на друге нежељене последице удеса: а) потенцијално смртоносни исход за 1% лица која се затекну у зони ефеката удеса (15,9 kW/m^2) - на удаљености од 325 m од места удеса; б) опекотине I степена (12 kW/m^2) - на одстојању од 426 m од места удеса; в) домино зона, оштећење процесне опреме (37,5 kW/m^2) - да раздаљини од 186 m од места удеса; г) нагоревање дрвених објеката (25 kW/m^2) - на даљини од 239 m од места удеса и д) оштећење дрвених објеката и омекшавање предмета од пластике (12,82 kW/m^2) - на растојању од 348 m од места удеса. (исти Одговор Министарства). А треба имати у виду да је граница подручја обухваћеног Изменама и допунама ПГР удаљена свега неколико метара од железничких колосека. С обзиром на ограниченост простора дефинисаног Изменама и допунама ПГР није могуће применити превентивне просторно-планске мере заштите и преостаје само спровођење техничке мере масивне физичке заштите пословно-стамбеног комплекса којом се у највећој мери смањује могућност повређивања грађана. Неопходно је, стога, да носилац пројекта пре издавања локацијских услова прибави посебне услове у вези са мерама заштите од пожара и

експлозија од Одељење за ванредне ситуације у Панчеву Сектора за ванредне ситуације Министарства унутрашњих послова Републике Србије. Тиме ће ближе бити одређен начин и мере одбране од непосредног ударног дејства било каквог удеса у превозу опасних материја дуж северне стране предметног подручја (паралелно са железничком пругом). У делу кондоминијум комплекса најближем железничкој прузи предложена је градња објеката и постављање садржаја у којима тек повремено и кратко бораве људи (подземна гаража, магацински простор, паркинзи, рециклажна острва и сл).

Измене у поглављу "Б2 Правила грађења" стр. 55(32/2014)
испод припадајућих таблица додаје се таблица:
Б.2.5.Правила грађења за Становање са компатибилним наменама компактног типа

Врста и намена објеката у зони	Ова зона обухвата део блока 174 уз улицу Жарка Зрењанина. 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.
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. 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. Нису дозвољене делатности које које захтевају фреквенцију великих доставних возила, трговине изван продавница, намене које стварају буку или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном и функционалном смислу. Није дозвољена изградња економских објеката. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (постојећа парцела је мања од минимално дозвољене, проценат изграђености/заузетости је већи од дозвољеног и сл.) дозвољени су радови у оквиру реконструкције, адаптације, санације, доградње, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан, остваривање приступа просторима и сл.), уз обавезно обезбеђивање потребног броја паркинг места на сопственој парцели, 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. Подземну гаражу је могуће планирати испод 80% парцеле тако да нагиби рампе, улази и сви пратећи елементи гараже не угрозе објекте и садржаје у окружењу, али не сме да пређе границу парцеле. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објеката и сл.). У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. Нису дозвољене: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намну простора у амбијенталном или функционалном смислу
Типологија објекта	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др.
Услови формирања грађевинских парцела са елементима за обележавање	<u>Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са условима за пешачке и колске приступе парцелама.

	Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. 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. -<u>услови за величину парцела</u> Парцеле, које по својим димензијама и површини одступају највише до 5% у односу на услове минималних димензија и површине прописаних за одређену намену или зону, формирају се као грађевинске парцеле које су у складу са правилима плана. У затеченим зајединичким 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. Код постојећих парцела и објеката, уколико је постојећа парцела мања од минимално дозвољене и не постоје физичке/просторне могућности за њено повећање, евентуалне радове на објекту (осим текућег одржавања) или изградњу новог, могуће је извршити само уколико се испоштују остали урбанистички параметри који се односе на предметну зону (степен заузетости, висина/спратност, минималне удаљености, итд.). Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице. Изузетно код одвајања земљишта јаване намене и земљишта остале намене остатак парцеле представља грађевинску парцелу без обзира на површину. -<u>правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u> За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљиште остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта" није неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради о уступању или продаји земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекате формира посебна парцела и ограђује се. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.. **<u>Услови за формирање грађевинске парцеле</u>** Најмања површина грађевинске парцеле = 250m² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0m

Регулација и нивелација са елементима за обележавање

Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)

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

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

Максимално дозвољена висина у зони изградње:

Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11,0	П+Пк/Пс/М
8,5	12,5	П+1+Пк/Пс/М
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М

Напомена:

Број етажа важи само као орјентациони параметар!

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

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

Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију 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.

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

положај према границама суседних/задњих парцела

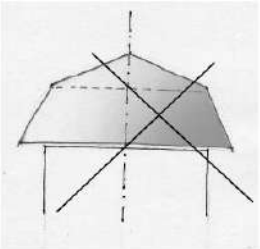
За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.
Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд – а у зависности од зоне којој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

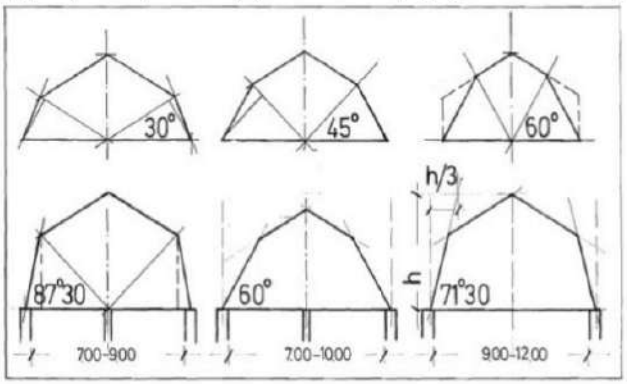
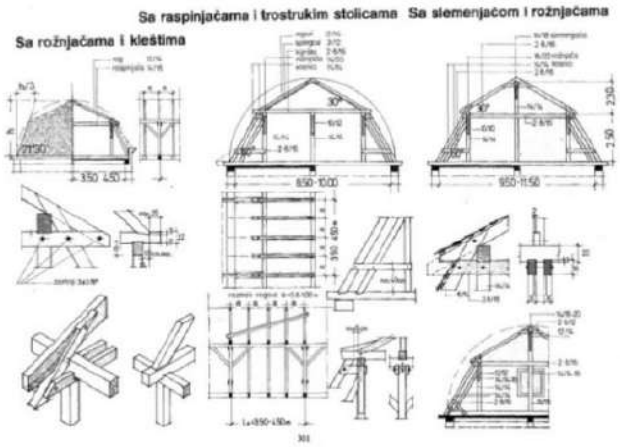
0.00m - када на тим фасадама нема отвора
1.50m - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m
4.00m - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

На постојећим објектима који су изграђени на растојањима који нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом габаритом постојећег објекта а отвори се могу поставити на начин како је планом дефинисано:

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

	Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију уз испуњење осталих параметара дефинисаних планом. **Нови објекти** се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом. Ако се код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) накнадно изводи спољна топлотна изолација зидова, ако се ради о зиду на регулационој линији према јавном простору или слободном зиду на граници са суседном парцелом, дозвољава се да дебљина свих конструктивних слојева накнадне изолације буде унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа) а према важећим законима и правилницима који регулишу област енергетске ефикасности. **-регулација блока** Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене. У случају кад регулациона линија прелази преко објекта (ситуација која се дешава због непрецизности катастарских подлога планова) сматраће се да је регулациона и грађевинска линија једнака линији објекта – ово правило се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења. -спољна грађевинска линија према регулацији **Грађевинске линије** су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. -упуштање делова објекта у површину јавне намене **Грађевински елементи на нивоу приземља,** могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то : излози локала макс. 0,30m, по целој висини приземља, када најмања ширина тротоара износи 2,00m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу; транспарентне конзолне надстрешнице у зони приземне етаже макс. 1,50m по целој ширини објекта на висини изнад 3,50m конзолне рекламе макс. 0,80m на висини изнад 3,50m испред регулационе линије зграде, у простору јавне саобраћајнице, не могу се накнадно градити степеништа и улази, у изузетним случајевима, када нема другог начина, дозвољен је један степеник до 0,30m хоризонталне пројекције ван регулационе линије, заобљене елипсасте геометрије или са полукружним угловима (у оваквим лучајевима није дозвољен степеник правоугаоне основе - због безбедног кретања пешака тротоаром) уколико је једини могући приступ сутеренским/подрумским просторијама преко спољног степеништа које се "упушта" у односу на коту тротоара, минимално 2/3 ширине тротоара мора остати слободно за кретање пролазника/пешака, а неопходно је урадити и заштитну ограду на предметном степеништу ради безбедног одвијања пешачког саобраћаја **Грађевински елементи испод коте тротоара** (подрумске етаже) могу прећи регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: - стопе темеља и подрумски зидови - 0,15m до дубине од 2,60m испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50m - шахтови за прозорске отворе подрумских просторија, решетка мора бити потпуно у нивоу коте тротоара а њена хоризонтална пројекција може бити упуштена у јавну површину максимално 0,80m **Грађевински елементи на уличној фасади** -у уличном фронту ширем од 10m дозвољени су испади и еркери максимално 1,2m; минималне висине над регулацијом 3,0m; заузеће 40% уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама -ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

	Грађевински елементи на осталим фасадама: Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то: • на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља • на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50m) – 0,60 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља • на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 m) – 1,20 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља • Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2m виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара. • Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена. • Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20m). • Нивелационим решењем дате су смернице нивелације, којих се у фази пројектовања начелно треба придржавати. Минимално растојање од регулационе линије за помоћне (осим гаражног простора који може бити на уличној фасади) износи 10m. Помоћни објекти не могу бити на граници парцеле, него најмање на 1m од бочне и задње стране.
Највећи дозвољен индекс заузетости	• Максимално под објектима (Из) = **50%** • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = **70%** • Минимално под зеленим површинама = **30%**
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. **Помоћни објекти** не могу бити на регулационој линији тј. на уличној фасади, осим ако се ради о улазу у гаражни простор. 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. Помоћни објекти могу бити на мањим растојањима у односу на објекте основне намене и међусобно тако да: - за удаљења од 0.00-1.00m нису могући отвори, - за удаљења од 1.00- 4.00m могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m, - за удаљења од мин. 4.00m могући су отвори стамбених/радних просторија
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.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „пећурке"): 

	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 заједно са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Код објеката са повученим спратом није дозвољено затварање простора између фасаде основног објекта и фасаде повученог спрата. Дозвољено је коришћење овог простора као терасе постављањем транспарентне надстрешнице (као заштите од сунца) и то тако да њен најистуренији део не може прећи линију вертикалне равни фасаде основног објекта. За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже или поткровља. Код објеката са равним и косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације

	дозвољавају. Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта,волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела објекта (од коте терена до кровног венца). Надзиђивање предметних објеката је могуће ако се истраживањима утврди да је исти фундиран на одговарајући начин и да увећање оптерећења на темеље неће изазвати штетне последице по предметни или суседне објекте. Дозвољена је надградња уз техничку документацију којом ће се извршити провера и потврђивање ове могућности. У супротном, потребно је спровести одговарајуће интервенције на темељима (као санационе мере) или пак у терену, како би се омогућило прихватање додатног оптерећења. Код надзиђивања објеката, оно се мора извести за цео објекат јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Постоји могућност фазне градње. На вишепородичним објектима није дозвољено затварање балкона, тераса, лођа, осим у случају када се то ради за целу фасаду истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила итд. Код објеката са више улаза дозвољена је фазна доградња по улазима, са обавезом да се каснија доградња у погледу материјализације, висина и архитектонског стила уклопи са раније изведеном доградњом. Није дозвољено затварање отворених пролаза-пасажа у приземљу. Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилом да се уклапају, како са постојећим, тако и са околним објектима. Доградња елемената комуникација - лифтова и степеништа, дозвољава се под условом да се предметна интервенција складно уклопи у архитектуру постојећег и суседних објеката и не угрожава њихово функционисање и статичку стабилност, али не на уличној фасади. Остала правила и услови важе као и за замену постојећих - изградњу нових објеката.
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Проценат зеленила је дефинисан као минимално обавезан, не може бити мањи од прописане вредности али може бити већи. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарна и друштвено-социјална. На местима где треба постићи веће заштитне ефекте садњу погустити и користити више жбунастих и четинарских врста. Све слободне површине затравнити квалитетном смешом трава. Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је у поднаслову „највећи дозвољени индекс заузетости" и износи мин.30% на нивоу парцеле , од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. Парцеле треба да буду заштићене од ветра, прекомерног осунчања, утицаја саобраћајног загађења и сл. На парцелама се задржава сво постојеће квалитетно дрвеће. Те квалитетне саднице, приликом нове изградње или интервенције на постојећим објектима, треба сачувати и уклопити у нова решења уређења терена. Изузетно, уклањање или измештање стабала може се извести уз посебне услове ЈКП "Зеленило". Да би озелењавање дало очекиване резултате, неопходно је: - поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила, уз препоруку односа лишћара и четинара 3:1; - за израду пројеката за озелењавање користити геодетске подлоге са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром; - озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина; - дрвеће садити на минималној удаљености од 1,5m од инсталација, односно 1,0m од ТТ мреже; - користити саднице I класе минимум 4-5 година старости; - при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама. Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на

	свако 3. паркинг место засади 1 дрво за управно паркирање, док ће се код подужног паркирања на свака два паркинг места засадити 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. Уколико се примењују растер плоче за поплочавање паркинг простора, 10% од укупне површине под растер плочама се обрачунава као зелена површина. Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а уређене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расадници однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. У складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. 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. 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. 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). 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. Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и Законима. Приступе свим објектима за јавно коришћење уколико се појаве на овом простору, као и осталим пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. 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). Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав. 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. Уколико

	се приступ до вишепородичних или пословних објеката остварује правом службености пролаза, исти до јавне саобраћајне површине мора да буде минималне ширине 5,0м. Пратећи садржаји пута (перионице, сервиси...) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежних институција 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. Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели, и то на основу следећих критеријума: - становање 1ПМ/1 стамбена јединица - социјално становање 0.7ПМ/1стамбена јединица - пословање 1ПМ/70m² нето површине - администрација 1ПМ/60m² нето површине - управне зграде, банке и сл. 1ПМ/50m² нето површине - трговина 1ПМ/50m² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи 1ПМ/10 места - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца - предшколске установе 1ПМ/100m² БРГП (ван парцеле) - вишефункционални културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице 1ПМ/7 седишта (на парц. за мин. 30% потреба) - складишта и магацини 1пм/4 запослена - станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена. Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. 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. 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. Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са инвалидитетом 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. Гараже за паркирање путничких возила малог капацитета, по правилу су за познате кориснике, са контролом улаза, са малим коефицијентом измене. Елементи саобраћајног приступа-прикључка 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 рампе (уколико није наткривен) извести као неклизајући или грејани у случају да подужни нагиб прелази 12%, до макс.15%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за особе са инвалидитетом, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати. 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. 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 комуналну инфраструктурну мрежу	Општи услови : Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе, неопходно је обезбедити посебно место мерењеа потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње. Водовод Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености око 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП. Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује ЈКП. 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. 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. 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 уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима. 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. Инвеститор на пројектовању и изградњи мора се придржавати тренутно важеће „Одлуке о преради и дистрибуцији воде" Града Панчева. Канализација На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода. Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију. У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних

вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи и сл..).
Није дозвољено упуштање санитарних или других отпадних вода у атмосферску канализацију.
У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи).
Изградњу атмосферске канализације радити у складу са условима и сагласностима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.
Изградњу атмосферске канализације предвидети од материјала који ће обезбедити сигурност функционисања и трајања мреже и који је у употреби у ЈКП „Водовод и канализација" Панчево.
Фекалну канализацију унутар блока предвидети од ПЕ или ПВЦ цеви минималног пречника Ø250мм. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1.
Атмосферску канализацију предвидети од ПВЦ канализационих цеви минималног пречника Ø300. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1.
Шахт поклопци носивости 400 кН и сливничке решетке са рамовима морају да задовољавају стандард СРПС ЕН 124.
Минимална дубина укопавања је 150цм, уколико услови на терену то дозвољавају.
Спајање канала са различитим пречницима предвидети врх у врх цеви, са минималним конструктивним каскадама. Ако постоје услови, каскаде могу бити веће, с тим да такозване унутрашње каскаде у шахтовима могу да иду и до 30 цм, а преко те висине предвидети спољне каскаде изван шахтова.
Растојање између ревизионих шахтова уличне канализације не сме да буде већа од 80м.
Минимални пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5% - 6%.
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.
Вишепородични стамбени објекти се прикључују на унутрашњи блоковски
развод фекалне канализације преко ревизионог шахта

Електроенергетска инфраструктура

У границама обухвата плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара је неопходно укинути, угасити и демонтирати све кабловске водове (актувне и некативне). Уколико приликом изградње објекта буде потребно измештање постојеће мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.
Од постојеће 110/20 kV/kV„ Панчево 4" потребно је изградити два средњенапонска кабловска вода до планског подручја које је предмет измене и допуне Плана Генералне регулације. Инвеститор Измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 ће урадити Урбанистички пројекат за целу деоницу сн кабловских водова од ТС 110/20 kV/kV „ Панчево 4"до планског подручја , уз сагласност на трасу од стране Електродистрибуције Србије доо Београд , огранак Панчево.
У границама обухвата плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара - зонама намењеним за стамбене, мање и веће пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47kW по јединици) планирано је :
- предвиђени коридори за нову средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима.
-предвиђени коридори за нову нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице.
Кабловска мрежа биће са обе стране улице дужином целе улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима.
Напајање будућих потрошача биће кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по

систему улаз-излаз.
На основу планираног раста потрошње могућа је зградња дистрибутивне трафостанице 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења.
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 125 за 20кV/каблове и ø 110 за 0,4кV/каблове (најмање 4 цеви за 0,4кV и 2 цеви за 20кV) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором.
Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW 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.
<u>Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:</u>
У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани.
У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта,у зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника,и на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника. ТС 20/0,4 kV може бити приземни објекат. Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .
До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима.
Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и темепратуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.
За трансформаторке станице типа 2x1000кVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx 5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити

кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4кV кабловска вода и два 20кV кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви Ф 110mm минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
За трансформаторке станице типа 1x1000кVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4кV кабловска вода и два 20кV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Ф 125mm минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
За мерно разводна постројења потребан је простор минималне површине правоугаоног облика , димензија 6mx 5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих мерно разводних постројења за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање 20кV кабловских водова, тј. цеви Ф 125mm. минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена 0 свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.
Електронска комуникациона инфраструктура
На предметном подручју Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара се наведене потребе за тк услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходноје повећати капацитеттк мреже. Потребе за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија.
За нове пословне објекте планира се реализација *FTTB (Fiber* To *the Building)* решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима.
Ротребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекату оквиру предметног плана генералне регулације. За нове саобраћајне коридоре потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре.
За све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана, биће предвиђени нови телекомуникациони коридори (уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начинови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника.
Бежична приступна мрежа
Ради обезбеђивања неопходног покривања сигналом мобилне телефоније потребно је обезбедити indoor и outdoor покривање према условима дистрибутера.
Outdoor покривање:
1. На крову објекта (равном делу) или у поменутим техничким просторијама потребно је предвидети простор од минимум 6м² (3x2м) за смештај outdoor/indoor телекомуникационе опреме за потребе МТС (шина минималне дужине 3м на којој ће бити смештени кабинети базних станица, кабинети за транспорт и и батерије или простор на зиду минималне дужине 2м). Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4kW за потребе мобилне телефоније за outdoor покривање. Од излаза техничке вертикале на кров, као и простора (шине) на равном делу крова из тачке 1. планирати трасе RF, оптичких и напајачких каблова до антенских носача. Планирати на 4 угла објекта на крову антенске носаче. Антенски носачи би били изграђени уз саму ивицу објекта. Носачи треба да носе радио опрему и панел антене димензија 2000x380x180мм(в/ш/д). Висина базе антена 2м изнад нивоа крова. Испред антена не сме да буде препрека.
Indoor покривање
1. Предвидети техничку просторију за смештај телекомуникационе опреме (RBS, ADAS, транспорт, батерије итд.) у приземљу/гаражи или у подруму. Просторија треба да буде климатизована, површине око 15м². Просторија би служила за смештај

	опреме МТС за потребе мобилне телефоније. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4kW за потребе МТС мобилне телефоније. Уколико у просторији треба да се смести телекомуникациона опрема друге намене или других оператора, димензије морају да буду веће. 2. На средини објекта предвидети техничку просторију површине 4м² за смештај телекомуникационе опреме. Просторија треба да буде климатизована. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 1kW за потребе мобилне телефоније. 3. Од велике техничке просторије предвидети техничку вертикалу до мале техничке просторије и до крова зграде. Отвори треба да буду димензија 500x500мм. 4. Од техничке вертикале планирати у спуштеним плафонима хоризонталне трасе за полагање RF и оптичких каблова на сваком спрату. Хоризонталне трасе треба да пролазе дуж свих ходника. Предвидети могућност физичке везе између ходника (заједнички простори) до пословних простора. Ово је потребно уколико по захтеву корисника треба инсталирати антенски систем и у пословном простору. Indoor антене би биле монтиране на спуштеним плафонима по спратовима дуж хоризонталних траса RF и оптичких каблова или бочно на зидовима. Позиције антена ће бити дефинисане након пројектантског обиласка и усаглашавања позиција са пројектантима објекта. 6. Уколико више оператора поставља свој indoor систем, планирати међусобно растојање између антена оператора инсталираних на спуштеним плафонима/зидовима од минимално 1,5м. 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). Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности. **Термоенергетска инфраструктура** ТОПЛИФИКАЦИЈА Предметни простор се може опремити неопходном термоенергетском инфраструктуром, топловодима, топлотним подстаницама и унутрашњим инсталацијама. Предвидети унутрашње инсталације у објектима и то у ниско или средње температурном режиму. <u>Постојећа топловодна мрежа и подстанице</u> У обухвату ПГР Целина 7 нема изграђених топловодних система у власништву ЈКП „Грејање" па самим тим не постоје посебни услови за заштиту. Топловоди, котларнице/подстанице који су изграђени у индустријским комплексима снабдевају топлотном енергијом само интерне потрошаче. <u>Планирана топловодна мрежа и подстанице</u> Трасе топловода у обухвату измене плана ПГР Целина 7 дате су оквирно и оне ће бити предмет детаљније разраде. Услове за изградњу нових топловода, подстаница које се прикључују на систем (ЈКП Грејање или ТЕ-ТО) даће изабрани дистрибутер.За

	потребе одржавања топловодне инфраструктуре предвидети и систем даљинског надзора (нпр. оптички каблови у пластичним цевима). Посебну пажњу обратити на пролазак топловода испод железничке пруге и пута као и изградњу неопходних објеката на траси топловода (шахови за смештај опреме) а који ће се градити у регулацији улице Првомајске. Управљачиинфраструктуре ЈП „Инфраструктура железнице Србије" а.д и Путеви Србије доставили су своје основне и допуњене услове који ће накнадно бити разрађени у зависности које варијантно решење за пролазак топловода према комплексу буде изабрано. Инфраструктура железнице Србије услови бр: 3/2023-1098 од 18.09.2023. године и допуне услова бр: 3/2024-152 од 13.02.2024. Путеви Србије услови бр: 953-18663/23-1 од 05.10.2023. године и допуне услова 953-18663/23-3 од 17.11.2023. и 953-2176/24-1 од 06.02.2024. ГАСИФИКАЦИЈА <u>Постојећа дистрибутивна гасна мрежа и гасне станице</u> У обухвату плана ПГР Целина 7 изведена је заједно са РМРС 9 и РМРС10 дистрибутивна гасна мрежа за снабдевање становника и привредних субјеката које постојећа ДГМ (ПЕ цеви) може да задовољи. Челични гасоводи који снабдевају РМРС такође су у власништву ЈП СРБИЈАГАС. Све инсталације и објекти у комплексу који су део дистрибутивног система су у власништву ЈП СРБИЈАГАС. Они снабдевају комплекс који је предмет измене као и суседни комплекс Утве. Свако измештање гасоводних објеката подразумева сагласност ЈП СРБИЈАГАС уз посебне услове који ће издати за сваки систем појединачно или као технолошку целину. У случају потребе за измештањем постојећих гасовода или објеката на дистрибутивној гасној мрежи водити рачуна и не угрозити снабдевање гасом потрошача који су прикључени на гасоводну мрежу која се измешта. У случају гашења дцелих или делова гасовода. <u>Планирана дистрибутивна мрежа и објекти</u> У случају жеље власника парцеле и расположивпсти капацитета ЈП СРБИЈАГАС изградиће се нова дистрибутивна гасна мрежа са припадајућим гасним објектима (МРС,РС...). Објекте у комплексу гасифицирати (путем једног или више топлотних извора) са система ЈП СРБИЈАГАС. Могуће је спорадично гасифицирати објекте који би се повезали на постојеће системе гаса до максималне пројектоване потрошње. Услове за оваква прикључења даће надлежни дистрибутер. Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ Соларни панели Идеална оријентација соларних панела за максималну производњу енергије у току животног века јесте ка југу. Соларни панели би требали да прате линију крова, што значи да је у том случају оријентација и нагиб панела условљен одабиром стране крова на који ће се поставити. Уколико није могуће поставити на јужној страни поставити или према истоку или према западу. Соларне панеле поставити на одговарајућу носећу конструкцију. Топлотне пумпе У случају коришћења топлотних пумпи вода-вода или вода-ваздух неопходно је прибавити све неопходне дозволе надлежних органа. Техничке карактеристиле опреме начин грејања – хлађења објекта дефинисаће власник објеката. Припадајуће инсталације урадити према правилима струке и у складу са важећом законском регулативом. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА КОМПЛЕТНУ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ Приликом укрштања и паралелног вођења планиране термоенергетске инфраструктуре неопходно је водити рачуна о положају других инсталација у непосредној близини. Обавезно се консултовати са власником инсталација и поштовати њихове техничке услове. Посебну пажњу обратити на енергетску ефикасност самих објеката водећи рачуна о минималном енергетском разреду који треба да поседује нови објекат.

	Термомашинске инсталације ускладити и усагласити са функционисањем електромреже и система водовода и канализације.
Правила и услови за евакуацију отпада	Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост комплекса, дуж интерних саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10 t, габаритних димензија 8,60x3, 5,0x2,50m, полупречника окретања од 11m, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5m, а за двосмерни 6m, са максималним дозвољеним успоном од 7%. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15m, по равној подлози са максималним успоном до 3%. Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без ијединог степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5m. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15m уколико се овај простор налази у оквиру неког комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и, ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.
Ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле уз услов да својом висином и положајем не ремети прегледност и безбедност одвијање саобраћаја. Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
Фазна изградња	Могућа је фазна изградња у оквиру зоне тако да свака фаза представља самосталну функционалну целину.до испуњеностои параметара дефинисаних планом. Уколико се фазна изградња релаизује на нивоу појединачног објекта као функционалне целине комплекса неопходно је приказати суседне објекте у оквиру истог комплекса/парцеле и суседних комплекса/парцеле како би се приказала испуњеност свих потребних урбанистичких парамаметара дефинисаних планом.
Посебни услови	За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин

	постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле. Постављање билборда је дозвољено у оквиру пословних комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћајну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област. Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160cm. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити.Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m2 и не ужи од 2,0m. Ако се светларник усклади са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде Заштитно зеленило уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора формирати у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја и ускладу са условима управљача пута. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. Избор врста за као и у предходној тачки, осим у случају далековода у чијем се коридору користи само ниска вегетација како би се омогућило неометано интервенисање на истим. Зона ограничене и/или забрањене градње: Заштитни појас линијских коридора делови зона ограничене и забрањене градње у инфраструктурним коридорима: Железница 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. 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. Електроенергетска инфрасруктура 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. 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.

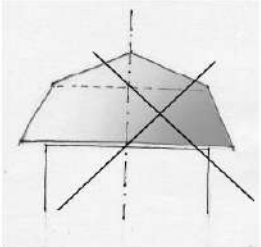
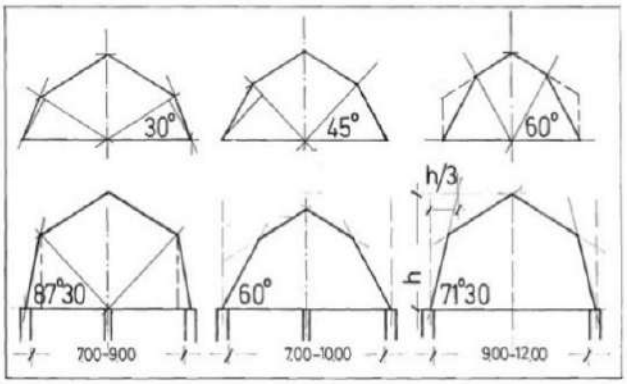
	Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса и топлотне енергије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако парцела има више објеката или објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. Обновљиви извори енергије Могуће је коришћење обновљивих извора енергије (ветар, биомаса, биогас, геотермална енергија, хидроенергетски потенцијал) на подручју обухвата плана.

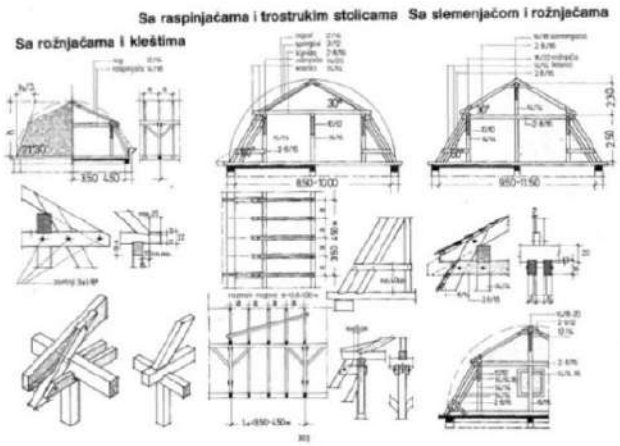
Б.2.6. Правила грађења за Становање са компатибилним наменама кондоминијум типа

Заједничка правила за подзоне 1-10

Врста и намена објеката у зони	Ова зона обухвата део блока 174 између улица Првомајска и Радивоја Кораћа. Основна намена зоне је становање са компатибилним наменама. Дозвољене/компатибилне намене су верски комплекси, намене из области спорта, рекреације, зеленила, саобраћаја, комуналне инфраструктуре (нпр. ТС, МРС и сл.), пословне, услужне и занатске делатности, намене из области јавних делатности које могу бити организоване и као приватна иницијатива: образовање, култура, здравство, спорт и рекреација и сл.
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. Код постојећих стамбених објеката дозвољено је претварање стамбеног у пословни простор. Пословна делатност не сме ни у ком погледу да угрожава становање на предметној и суседним парцелама. Нису дозвољене делатности које које захтевају фреквенцију великих доставних возила, трговине изван продавница, намене које стварају буку или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном и функционалном смислу. 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. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози вредности као што су (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичка стабилност објеката и сл.). Подземне гараже је могуће планирати испод 100% парцеле кондоминијум комплекса али тако да нагиби рампе, улази у гаражу и сви пратећи елементи гараже, не угрозе објекте и садржаје у окружењу и да не излазе из границе парцеле. Објекти веће спратности не изискују више нивоа подземне гараже већ ће се потребе решити испод целог кондоминијума (до 100% подземно), а зеленило ће се у фази пројектовања распоредити у подцелинама на високо и ниже растиња, сходно кореновом систему. У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. Није дозвољено: Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу. У оквиру планиране намене површина као компатибилни могу се наћи јавни објекти у свим подцелинама/подзонама а не само у подзони/подцелини намењеној јавним садржајима.
Типологија објекта	Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу – као двострано узидан, у прекинутом низу, атријумски и др.
Услови формирања грађевинских парцела са елементима за обележавање	<u>Услови за формирање грађевинске парцеле</u> • За спровођење плана планирано је формирање једне парцеле за сваку подзону кондоминијум комплекса • На парцелама које су планиране за изградњу објеката у функцији јавне намене (подзона јавних намена кондоминијум комплекса), дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објеката, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација/парцелација се врши одговарајућим урбанистичким документима у складу са Законом. <u>-правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела</u> Свака катастарска парцела, која испуњава основне услове и правила парцелације за зону, постаје грађевинска парцела. Дозвољено је формирање грађевинских парцела деобом или спајањем катастарских парцела у складу са Законом, а према параметрима плана. Свака грађевинска парцела мора имати обезбеђен приступ са јавне површине – саобраћајнице, а у складу са условима за пешачке и колске приступе парцелама.

	Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне парцеле за коју треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у складу са важећим правилницима. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. У ситуацијама када је објекат=парцела, тим парцелама под објектима треба припојити површине под рампама и степеништима које припадају самом објекту. 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. -<u>услови за величину парцела</u> 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. 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 предметнузону(степен заузетости, висина/спратност,минималне удаљености, итд.). Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, дозволиће се парцелација ради развргнућа имовинске заједнице. Изузетно код одвајања земљишта јавне намене и земљишта остале намене остатак парцеле представља грађевинску парцелу без обзира на површину. <u>-правила пре/парцелације за комунални инфраструктуру</u> За потребе инфраструктурних објеката (МРС, ТС, ПС и др.) може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом, под условом да постоји приступни пут парцели - објекту ради одржавања и отклањања кварова. Величина парцела ће се одредити на основу распореда технолошке опреме и сигурносних предуслова. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању земљишту остале намене где је склопљен уговору о коришћењу дела парцеле, тада се не одваја посебна парцела. За потребе објеката јавне намене, комунална и техничка инфраструктура (инфраструктурни и технички блокови) неопходни за њихово функционисање, могу се поставити на припадајућој или другој парцели/површини јавне намене, без потребе формирања посебне парцеле. Уколико је електроенергетска, термоенергетска и телекомуникациона инфраструктура постављена или се поставља унутар комплекса „осталог земљишта" није је неопходно посебно оградити уколико је комплекс у коме се поставља ограђен, осим у случају када се ради уступања или продаје земљишта дистрибутеру. У том случају се за те објекате формира посебна парцела и ограђује се. Површина потребна за смештај и монтирање одговарајуће инфраструктурне опреме одредиће се у складу са условима надлежних институција и ЈКП као и дефинисаним одредбама важећих закона и прописа.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле</u> 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. **Растојања надземне грађевинске од регулационе линије дефинисана су на нивоу подзона кондоминијум комлекса и износе** • мин. 0.0м за надземне објекте у оквиру нових подзона кондоминијума у односу на границу подзоне кондоминијум комплекса (подзоне 1,2,3,4,5,6,7,8,9) • мин. 0.00 и 5.00м за подзону постојећег становања кондоминијум комплекса у односу на границу подзоне кондоминијум комплекса (подзона 10).

	Растојања подземне грађевинске од регулационе линије дефинисана је на нивоу зоне кондомијума и износи • мин.0.0m од регулационе линије за подземне објекте на нивоу кондоминијум комплекса. Зона градње може бити 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. Објекте постављати у оквиру зоне грађења положај према границама суседних/задњих парцела Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу положаја у односу на регулациону и грађевинску линију уз испуњење осталих параметара дефинисаних планом. Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом. -регулација блока Објекти се постављају искључиво унутар зоне грађења и не могу прећи регулациону линију, -спољна грађевинска линија према регулацији Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње, али је не сме прекорачити. Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. -упуштање делова објекта у површину јавне намене Није дозвољено упуштање делова објекта у површину јавне намене.
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.). Није дозвољена изградња лажног мансардног крова (тзв. „печурке"):  Мансардни кров мора бити пројектован као традиционалан мансардни кров: 

	 У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне заједно са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.
Правила и услови за интервенције на постојећим објектима	Дозвољени су 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 блоковској површини подзоне кондоминијум омплекса за 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. За објекте са равним кровом, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају, дозвољена је доградња једне повучене етаже или поткровља. Код објеката са равним и косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље, уколико то капацитети предметне локације дозвољавају. 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. Није дозвољено надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова формирати поткровља у више етажа. Међутим, ако постојећи нагиб крова и његов габарит то дозвољавају, може се дозволити формирање дуплекс простора у поткровљу. Такође, због различитих спратности и дубине објеката, треба водити рачуна да у укупном изгледу објекта,волумен крова не буде већи од волумена основног-зиданог дела

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

	Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расадници однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Неопходно је да се слободне површине затравне квалитетном смешом трава. Избор врста је у зависности од тога да ли се очекује веће или мање оптерећење слободне површине посетиоцима. Није дозвољено уношење инвазивних врста у које се убрајају: Ailanthus glandulosa, Amorpha fruticosa, Acer negundo, Asclepias syriaca, Celtis occidentalis, Fraxinus pennsylvanica, Gledichia triacantos, Robinia pseudoacacia, Ulmus pumila и сл. у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности. Пре израде пројекта изградње новог стамбеног насеља потребно је валоризирати сву постојећу вегетацију унутар кондоминијум комплекса и вредне примерке стабала интегрирати у новопројектовано решење. У зонама зеленила уз стамбене објекте окренуте ка саобраћајницама треба обезбедити звучну и температурну изолацију формирањем зелених појасева у којима ће бити заступљени спратови дрвенастих и жбунастих врста. У оквиру зелених површина кондоминијум комплекса није могуће паркирање, а у оквиру зелених површина са могућношћу паркирања могуће је организовати паркинг простор. Паркирање у оквиру зелених површина (ка улици Радивоја Кораћа и иза постојећег становања ка улици Жарка Зрењанина) је могуће само као ивично паркирање. Зелене површине са могућношћу паркирања су приказане на графичким прилозима одговарајућом шрафуром. Паркирање у оквиру зелених површина на поменутим деловима је могуће са учешћем до 25%.. Према условима ЈКП Зеленило (број 02-06-6/282-2 од 18. 10. 2023), зелене површине не чини само дрвеће него и друге културе: Учешће засађених зелених површина дато је према врсти. Приликом пројектовања хортикултурног уређења, обавеза је да се у делу површине која ће бити под дрвећем, предвиди минимална дебљина слоја земљишта у складу са кореновим системом и препорученим врстама биљака, а у складу са пројектом спољашњег пејзажног уређења, где се потребне дебљине могу постићи и насипањем земље.
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Све објекте преко мреже интерних саобраћајница повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница, пешачким и колским приступима. 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. Коловози интерних саобраћајница у блоку 174 кондоминијум типа су ширине 7,0м (мин.6,0м), док је поред коловозних површина потребно изградити и тротоаре ширине мин.1,5м и по могућности бициклистичке стазе минимум једнострано или обједињене пешачко-бициклистичке стазе. Бициклистичке стазе планирати у ширини од 1,6м, а обједињене стазе у ширини од 3,0м. У профиле интерних саобраћајница је уз коловозе могуће уместо бициклистичких стаза, једнострано, поставити зелену површину. Колски приступи повезују се преко интерних саобраћајница на уличне коловозе јавних саобраћајних површина Улица Радивоја Кораћа и Жарка Зрењанина, у принципу под правим углом. Ширине коловоза саобраћајних прикључака из блока 174 на јавне саобраћајне површине Улица Р. Кораћа и Ж. Зрењанина планирати у ширинама од мин. 7,0м са радијусима лепеза од мин. 7,5м. Из Улице Радивоја Кораћа је могуће оставарити минимум 3 саобраћајна приступа (може и више ако се за истима укаже потреба, али не у зони раскрснице са државним путем IM реда број 6 – мотопут - Београд (петља Ковилово) - Панчево (веза са државним путевима IБ 10 и IIA 130) – Улица Првомајска и постојећом пругом, на минимум 50м удаљености). Из Улице Жарка Зрењанина, преко парцеле улице 6748 К.О. Панчево такође је могуће приступити унутрашњости блока 174 кондоминијум типа. Уколико се реше имовинско-правни односи, пробијање тј. службеност пролаза је могуће оставити и преко приватних парцела, али не у зони раскрснице са Првомајском улицом и пругом на

	растојању минимум 50,0м. Постојећем становању које се налази између становања уз Улицу Жарка Зрењанина и становања са компатибилним наменама кондоминијум типа приступа се преко саобраћајнице планиране уз парцелу железнице. Ова саобраћајница је предвиђена само за потребе приступа станарима у објектима на парцелама 6622/3, 6622/4 и 6622/37 све К.О.Панчево као и парцелама које су директно наслоњене на предметну улицу. Ова саобраћајница биће представљена са двосмерним коловозом, али у зони укрштања са Улицом Жарка Зрењанина биће дозвољена само десна скретања. Саобраћајни приступи од стамбених и пословних објеката у блоку 174 до интерних коловозних површине у блоку морају да буду у ширини од мин.5,0м обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних и др. возила. 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 на јавне саобраћајне површине дефинисаће се према конкретним условима и потребама објеката а све у складу са условима управљача пута. Приступ до инфраструктурних објеката (ТС, МРС станица и сл.) обезбедити колским приступима, а парцеле истих су најчешће директно наслоњене на регулацију јавних саобраћајних површина. Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилницима и Законима. Приступе свим објектима за јавно коришћење уколико се појаве на овом простору, као и осталим пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. Код нових објеката није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објеката код којих је потребно остварити приступ подземним етажама, то обавезно мора бити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Уколико се планира подземна гаража, иста мора да испуни све Законом предвиђене нормативе и елементе пројектовања. Подземну гаражу је могуће планирати испод 100% кондоминијум комплекса али тако да она не угрози суседне парцеле и објекте. Све пешачке површине (и степеништа и рампе) морају имати завршну обраду од материјала који није клизав. Уколико се приступ до вишепородичних или пословних објеката остварује правом службености пролаза, исти до јавне саобраћајне површине мора да буде минималне ширине 5,0м. Пратећи садржаји пута (перионице, сервиси и сл.) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежних институција за издавање истих.
Паркирање на парцели	Код изградње нових објеката и доградње постојећих, обавезно је потребе стационарног саобраћаја решити на сопственој парцели и то на основу следећих критеријума: - становање — 1ПМ/1 стамбена јединица - пословање — 1ПМ/70m² нето површине - администрација — 1ПМ/60m² нето површине - управне зграде, банке и сл. — 1ПМ/50m² нето површине - трговина — 1ПМ/50m² продајног простора - ресторани, кафане, кафеи — 1ПМ/10 места - хотели, мотели — 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји — 1ПМ/8-10 гледалаца - предшколске установе — 1ПМ/100m² БРГП - основне школе — 1ПМ/1 учионицу - средње школе — 1ПМ/5–10 запослених - високе школе — 1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената - здравство — 1ПМ/100м2БРГП - болнички објекти — 1ПМ/4-6 болничких постеља - социјалне службе — 1ПМ/5 запослених - вишефункционални културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице — 1ПМ/7 седишта

	- складишта и магацини 1пм/4 запослена - станице за снабд. горивом 1пм/3 запослена - за школске објекте намењене образовању особа са посебним потребама или образовању одраслих, важе иста правила као за остале школе сходно рангу (основне, средње, високе). Димензије паркинг места поставити у складу са важећим правилницима, стандардима и нормативима који се односе на ову врсту објеката. 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. Код јавних, пословних и вишепородичних објеката, у оквиру паркинг простора обезбедити паркинг места за возила особа са инвалидитетом 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. Елементи саобраћајног приступа гаражама (надземним и подземним) одредиће се у складу са конкретним условима на терену, али изван «регулације» интерних саобраћајних површина. 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 рампе (уколико није наткривен) извести као неклизајући или грејани у случају да подужни нагиб прелази 12%, до макс.15%. Остали елементи пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за особе са инвалидитетом, проветравање, противпожарни услови...), одређени су важећим нормативима и стандардима којих се инвеститор - пројектант мора придржавати. Подземну гаражу је могуће планирати испод 100% кондоминијум комплекса али тако да она не угрози суседне парцеле и објекте. 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. 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 комуналну инфраструктурну мрежу	Општи услови: Уколико посебни услови имаоца јавних овлашћења за прикључење то захтевају или из других разлога захтеваних посебним законима, односно другим разлозима који су правне природе, неопходно је обезбедити посебно место мерења потрошње услуга/производа коју испоручују имаоци комуналне и друге инфраструктуре. Сви елементи и опрема предметних инсталација, која се уграђује у постојеће и планиране система, морају бити одговарајућег квалитета, морају бити атестирани у складу са параметрима рада и техничким нормативима и стандардима уз задовољавање свих захтева из области заштите животне средине. Прикључење објеката на постојећу или планирану инфраструктурну мрежу извршити према условима надлежних предузећа власника те инсталације тј. оператера, уз могућност прелазних решења до реализације планираних инфраструктурних мрежа. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција. Предвидети све пратеће системе неопходне за несметан процес производње Водовод Водомерно склониште се поставља унутар грађевинске парцеле на удаљености око 1,5м од регулационе линије. Тачан положај водомерног склоништа одређује ЈКП. Изузетно када је објекат који се прикључује на уличну водоводну мрежу саграђен целом ширином парцеле на регулационој линији, водомерно склониште се поставља у подруму на зиду према улици или на тротоару испред објекта, према условима које утврђује ЈКП, тако да пролаз цеви кроз зид мора бити трајан и заштићен од слегања објекта, а ако објекат нема подрум уместо водомерног склоништа поставља се метални орман на зиду у улазу у објекат према условима које утврђује ЈКП. 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. 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. 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 уз сагласност органа надлежног за послове инспекције у складу са посебним прописима. 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. Инвеститор на пројектовању и изградњи мора се придржавати тренутно важеће „Одлуке о преради и дистрибуцији воде" Града Панчева. Канализација На фекалну канализацију није дозвољено прикључење атмосферских вода. Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је укопано у односу на терен, не сме се директно прикључити на канализацију. У фекалну канализацију дозвољено је искључиво испуштање санитарних отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у фекалну канализацију из других система (као што су системи за загревање објекта путем топлотних пумпи и сл..). Није дозвољено упуштање санитарних или других отпадних вода у атмосферску канализацију. У атмосферску канализацију дозвољено је искључиво испуштање атмосферских отпадних вода. Строго је забрањено испуштање воде у атмосферску канализацију из других система (као што су системи за загревање објеката путем топлотних пумпи). Изградњу атмосферске канализације радити у складу са условима и сагласностима ЈКП „Водовод и канализација" Панчево. Изградњу атмосферске канализације предвидети од материјала који ће обезбедити сигурност функционисања и трајања мреже и који је у употреби у ЈКП „Водовод и канализација" Панчево. Фекалну канализацију унутар блока предвидети од ПЕ или ПВЦ цеви минималног пречника Ø250мм. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1. Атмосферску канализацију предвидети од ПВЦ канализационих цеви минималног пречника Ø300. Цеви се монтирају према упутству достављеном од стране произвођача цеви. Цеви морају задовољавати стандард ЕН 1401-1. Шахт поклопци носивости 400 кН и сливничке решетке са рамовима морају да задовољавају стандард СРПС ЕН 124. Минимална дубина укопавања је 150цм, уколико услови на терену то дозвољавају. Спајање канала са различитим пречницима предвидети врх у врх цеви, са минималним конструктивним каскадама. Ако постоје услови, каскаде могу бити веће, с тим да такозване унутрашње каскаде у шахтовима могу да иду и до 30 цм, а преко те висине предвидети спољне каскаде изван шахтова. Растојање између ревизионих шахтова уличне канализације не сме да буде већа од 80м. Минимални пречник прикључка Ø150 мм, а пад треба да буде од 1,5% - 6%. 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. Вишепородични стамбени објекти се прикључују на унутрашњи блоковски развод фекалне канализације преко ревизионог шахта. Електроенергетска инфраструктура У границама обухвата плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара је неопходно укинути, угасити и демонтирати све кабловске водове (актувне и некативне). Уколико приликом изградње објекта буде потребно измештање постојеће мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку. Од постојеће 110/20 kV/kV.„ Панчево 4" потребно је изградити два средњенапонска кабловска вода до планског подручја које је предмет измене и допуне Плана Генералне регулације. Инвеститор Измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7 ће урадити Урбанистички пројекат за целу деоницу сн кабловских водова од ТС 110/20 kV/kV„ Панчево 4"до планског подручја , уз сагласност на трасу од стране Електродистрибуције Србије доо Београд , огранак Панчево. Даје се опционо могућност напајања планског подручја и из Трансформаторске станице у ХИП Азотара, у власништву Инвеститора, у складу са Законом и важећом законском регулативом за ту област и уз обавезу израде Урбанистичког пројекта за целу деоницу сн кабловских водова од ТС 110/20 kV/kV ХИП Азотара до планског подручја. У границама обухвата плана Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара - зонама намењеним за стамбене, мање и веће пословне објекте (једновремене снаге максимално 43,47kW по јединици) планирано је : - предвиђени коридори за нову средњенапонску мрежу. Средњенапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице. У зонама раскрсница предвиђено је спајање коридора у свим правцима. -предвиђени коридори за нову нисконапонску мрежу. Нисконапонску мрежу извести кабловски. Кабловска мрежа биће са обе стране улице. Кабловска мрежа биће са обе стране улице дужином целе улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима. Напајање будућих потрошача биће кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз. На основу планираног раста потрошње могућа је зградња дистрибутивне трафостанице 20/0,4kV/kV са одговарајућим 20kV и 0,4kV коридором (у делу подручја обухваћеног планом) Напајање трафостаница предвидети кабловски са најповољнијег места прикључења. 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 125 за 20kV каблове и ø 110 за 0,4kV каблове (најмање 4 цеви за 0,4kV и 2 цеви за 20kV) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором. Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 200kW 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. Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже: У компактним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4 kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4 kV може бити монтажни или зидани. У отвореним градским блоковима ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у оквиру објекта,у

зеленим површинама и на површинама за паркирање. Објекти се граде као подземни или надземни објекти. Надземни објекти могу бити монтажни или зидани.
У зонама привредне делатности ТС 20/0,4 kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника и на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника. ТС 20/0,4 kV може бити приземни објекат. Приземни ТС 20/0,4 kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
Ниво буке који емитује ТС 20/0,4 kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би ниво буке био испод 40 db дању и 35 db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора.
Уколико се објекат ТС 20/0,4 kV прислања уз постојећи објекат мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора чији се прозорски отвори налазе на страни зграде уз коју се поставља ТС 20/0,4 kV .
До ТС 20/0,4 kV, односно између постојећих ТС 20/0,4 kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1 kV и 20 kV. За ТС 20/0,4 kV које се граде или су изведене на простору електроенергетска мрежа 1 kV и 20 kV гради се искључиво подземним водовима.
Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се испод јавних површина (испод тротоарског простора, изузетно испод коловоза саобраћајница, испод слободних површина, испод зелених површина, дуж пешачких стаза, испод паркинг простора итд.) и грађевинских парцела, уз сагласност власника, односно корисника.
Подземни електроенергетски водови 1 kV и 20 kV постављају се у ров минималне дубине 0,8 метара, ширине у зависности од броја каблова (за један кабл ширине 0,4 метра, а за пет каблова ширине 0,95 метара). Каблови се полажу благо вијугаво због компензације слегања тла и темепратуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20 метара. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1 kV и 20 kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, трамвајских шина, железничких пруга, колских пролаза и др.
За трансформаторке станице типа 2x1000kVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx 5,06m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест уводних кабловских цеви Ф 110mm минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
За трансформаторке станице типа 1x1000kVA потребан је простор површине, правоугаоног облика минималних димензија 4,30mx3,55m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет уводних кабловских цеви Ф 125mm минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
За мерно разводна постројења потребан је простор минималне површине правоугаоног облика , димензија 6mx 5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих мерно разводних постројења за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање 20kV кабловских водова, тј. цеви Ф 125mm минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0 m.
Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4 kV и електроенергетских објеката 1 kV и 20 kV обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.
<u>Електронска комуникациона инфраструктура</u>
На предметном подручју Измене и допуне Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, "Green Field 2" Стара Утва и Стаклара се наведене потребе за тк

	услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина. Неопходноје повећати капацитеттк мреже. Потребе за новим тф прикључцима, односно тк услугама биће решене у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање тк мреже уз примену нових технологија. За нове пословне објекте планира се реализација *FTTB (Fiber* To *the Building)* решења полагањем приводног оптичког кабла до предметних објеката и монтажом одговарајуће активне тк опреме у њима. Ротребно је да се обезбеди микролокација, по једна за сваки планирани комерцијални објекату оквиру предметног плана генералне регулације. За нове саобраћајне коридоре потребно је планирати полагања одговарајућих цеви за накнадно провлачење телекомуникационих каблова Телекома у оквиру парцела у власништву имаоца саобраћајне инфраструктуре. За све нове објекте који ће бити грађени у зони израде Плана, биће предвиђени нови телекомуникациони коридори (уз постојеће и нове саобраћајнице) којим би се, кад се за то укаже потреба, објекти повезали на постојећу мрежу Телекома. На тај начинови ресурси би били расположиви за будућа проширења мреже као и за решавање телекомуникационих потреба корисника. Бежична приступна мрежа Ради обезбеђивања неопходног покривања сигналом мобилне телефоније потребно је обезбедити indoor и outdoor покривање према условима дистрибутера. Outdoor покривање: 1. На крову објекта (равном делу) или у поменутим техничким просторијама потребно је предвидети простор од минимум 6м² (3x2м) за смештај outdoor/indoor телекомуникационе опреме за потребе МТС (шина минималне дужине 3м на којој ће бити смештени кабинети базних станица, кабинети за транспорт и и батерије или простор на зиду минималне дужине 2м). Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4kW за потребе мобилне телефоније за outdoor покривање. Од излаза техничке вертикале на кров, као и простора (шине) на равном делу крова из тачке 1. планирати трасе RF, оптичких и напајачких каблова до антенских носача. Планирати на 4 угла објекта на крову антенске носаче. Антенски носачи би били изграђени уз саму ивицу објекта. Носачи треба да носе радио опрему и панел антене димензија 2000x380x180мм(в/ш/д). Висина базе антена 2м изнад нивоа крова. Испред антена не сме да буде препрека. Indoor покривање 1. Предвидети техничку просторију за смештај телекомуникационе опреме (RBS, ADAS, транспорт, батерије итд.) у приземљу/гаражи или у подруму. Просторија треба да буде климатизована, површине око 15м². Просторија би служила за смештај опреме МТС за потребе мобилне телефоније. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 4kW за потребе МТС мобилне телефоније. Уколико у просторији треба да се смести телекомуникациона опрема друге намене или других оператора, димензије морају да буду веће. 2. На средини објекта предвидети техничку просторију површине 4м² за смештај телекомуникационе опреме. Просторија треба да буде климатизована. Предвидети прикључак за напајање, средње снаге потрошње 1kW за потребе мобилне телефоније. 3. Од велике техничке просторије предвидети техничку вертикалу до мале техничке просторије и до крова зграде. Отвори треба да буду димензија 500x500мм. 4. Од техничке вертикале планирати у спуштеним плафонима хоризонталне трасе за полагање RF и оптичких каблова на сваком спрату. Хоризонталне трасе треба да пролазе дуж свих ходника. Предвидети могућност физичке везе између ходника (заједнички простори) до пословних простора. Ово је потребно уколико по захтеву корисника треба инсталирати антенски систем и у пословном простору. Indoor антене би биле монтиране на спуштеним плафонима по спратовима дуж хоризонталних траса RF и оптичких каблова или бочно на зидовима. Позиције антена ће бити дефинисане након пројектантског обиласка и усаглашавања позиција са пројектантима објекта. 6. Уколико више оператора поставља свој indoor систем, планирати међусобно растојање између антена оператора инсталираних на спуштеним плафонима/зидовима од минимално 1,5м.

	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). Подразумева се да се при изради техничке документације морају поштовати Закон о планирању и изградњи објеката, Закон о електронским комуникацијама, упуства, прописи, препоруке и стандарди ЗЈПТТ и СРПС који важе за ову врсту делатности. **Термоенергетска инфраструктура** ТОПЛИФИКАЦИЈА Предметни блок треба опремити неопходном термоенергетском инфраструктуром, топловодима, топлотним подстаницама и унутрашњим инсталацијама. Предвидети унутрашње инсталације у објектима и то у ниско или средње температурном режиму. <u>Постојећа топловодна мрежа и подстанице</u> У обухвату ПГР Целина 7 нема изграђених топловодних система у власништву ЈКП „Грејање" па самим тим не постоје посебни услови за заштиту. Топловоди, котларнице/подстанице који су изграђени у индустријским комплексима снабдевају топлотном енергијом само интерне потрошаче. <u>Планирана топловодна мрежа и подстанице</u> Трасе топловода у обухвату измене плана ПГР Целина 7 дате су оквирно и оне ће бити предмет детаљније разраде. Услове за изградњу нових топловода, подстаница које се прикључују на систем (ЈКП Грејање или ТЕ-ТО) даће изабрани дистрибутер.За потребе одржавања топловодне инфраструктуре предвидети и систем даљинског надзора (нпр. оптички каблови у пластичним цевима). Посебну пажњу обратити на пролазак топловода испод железничке пруге и пута као и изградњу неопходних објеката на траси топловода (шахови за смештај опреме) а који ће се градити у регулацији улице Првомајске. Управљачиинфраструктуре ЈП Инфраструктура железница Србије и Путеви Србије доставили су своје основне и допуњене услове који ће накнадно бити разрађени у зависности које варијантно решење за пролазак топловода према кондоминијум комплексу буде изабрано. „Инфраструктура железнице Србије" а.д. услови бр: 3/2023-1098 од 18.09.2023. године и допуне услова бр: 3/2024-152 од 13.02.2024. Путеви Србије услови бр: 953-18663/23-1 од 05.10.2023. године и допуне услова 953-18663/23-3 од 17.11.2023. и 953-2176/24-1 од 06.02.2024. ГАСИФИКАЦИЈА <u>Постојећа дистрибутивна гасна мрежа и гасне станице</u> У обухвату плана ПГР Целина 7 изведена је заједно са РМРС 9 и РМРС10 дистрибутивна гасна мрежа за снабдевање становника и привредних субјеката које постојећа ДГМ (ПЕ цеви) може да задовољи. Челични гасоводи који снабдевају РМРС такође су у власништву ЈП СРБИЈАГАС. Све инсталације и објекти у кондоминијум комплексу који су део дистрибутивног система су у власништву ЈП СРБИЈАГАС. Они снабдевају кондоминијум комплекс који је предмет измене као и суседни комплекс Утве. Свако измештање гасоводних објеката подразумева сагласност ЈП СРБИЈАГАС уз посебне услове који ће издати за сваки систем појединачно или као технолошку целину. У случају потребе за

	измештањем постојећих гасовода или објеката на дистрибутивној гасној мрежи водити рачуна и не угрозити снабдевање гасом потрошача који су прикључени на гасоводну мрежу која се измешта. У случају гашења дцелих или делова гасовода. Планирана дистрибутивна мрежа и објекти У случају жеље власника парцеле и расположивпсти капацитета ЈП СРБИЈАГАС изградиће се нова дистрибутивна гасна мрежа са припадајућим гасним објектима (МРС,РС и сл.). Објекте у кондоминијум комплексу гасифицирати (путем једног или више топлотних извора) са система ЈП СРБИЈАГАС. Док се не реализује комплетна гасификација подручја изградњом ДГМ могуће је спорадично гасифицирати објекте који би се повезали на постојеће системе гаса до максималне пројектоване потрошње. Услове за оваква прикључења даће надлежни дистрибутер. Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса и топлотне енергије. За једну парцелу се препоручује један прикључак. Евентуално ако је парцела оријентисан (има излаз) на више улица или ако објекат има више независних ламела, могуће је обезбедити више прикључака за садржаје на истој парцели. ОБНОВЉИВИ ИЗВОРИ ЕНЕРГИЈЕ Соларни панели Идеална оријентација соларних панела за максималну производњу енергије у току животног века јесте ка југу. Соларни панели би требали да прате линију крова, што значи да је у том случају оријентација и нагиб панела условљен одабиром стране крова на који ће се поставити. Уколико није могуће поставити на јужној страни поставити или према истоку или према западу. Соларне панеле поставити на одговарајућу носећу конструкцију. Топлотне пумпе У случају коришћења топлотних пумпи вода-вода или вода-ваздух неопходно је прибавити све неопходне дозволе надлежних органа. Техничке карактеристиле опреме начин грејања – хлађења објекта дефинисаће власник објеката. Посебну пажњу обратити на енергетску ефикасност самих објеката водећи рачуна о минималном енергетском разреду који треба да поседује нови објекат. ОПШТИ УСЛОВИ ЗА КОМПЛЕТНУ ТЕРМОЕНЕРГЕТСКУ ИНФРАСТРУКТУРУ Приликом укрштања и паралелног вођења планиране термоенергетске инфраструктуре неопходно је водити рачуна о положају других инсталација у непосредној близини. Обавезно се консултовати са власником инсталација и поштовати њихове техничке услове. Посебну пажњу обратити на енергетску ефикасност самих објеката водећи рачуна о минималном енергетском разреду који треба да поседује нови објекат. Термомашинске инсталације ускладити и усагласити са функционисањем електромреже и система водовода и канализације. Прикључење на систем ЈКП Грејање ће бити у топлани Содара. Трасе вреловода/топловода су оквирно дефинисане (улазак у кондоминијум комплекс) и зависиће од положаја објеката у кондоминијум комплексу који је предмет измене ПГР. Могуће је прикључење на систем ТЕ-ТО у договору са НИС. Овим нивоом разраде планског документа није могуће дефинисати тачан положај трасе и шахтова на траси. Неопходна је даља разрада или ПДР или УП. Детаљнију разраду захтевају и „Инфраструктура железнице Србије" а.д и то су навели у достављеним условима. У кондоминијум комплексу постоје гасоводи које је неоходно изместити. У графичком прилогу дате су оквирне трасе постојећих гасовода као и оквирне планиране трасе гасовода с обзиром да ће бити неопходно измештати постојеће гасоводне системе. Услови за изградњу/измештање/реконструкцију гасовода дати су у ПГР Целина 7.
Правила и услови за евакуацију отпада	Судови за одлагање смећа могу се налазити у одговарајућим специјалним просторијама у оквиру објекта, на парцели/ кондоминијум комплексу или на јавној површини посебно одређеној за ту намену. Треба одредити погодно и хигијенски безбедно место за постављање контејнера, тако да не буде доступно деци и животињама, да буде ван главних токова кретања и заклоњено од погледа, и уз поштовање свих најстрожих хигијенских услова - у погледу редовног чишћења, одржавања, дезинфекције и сл. Судови се могу сместити и у унутрашњост кондоминијум комплекса, дуж интерних

	саобраћајница – али ван коловоза и тротоара. Приступне саобраћајнице димензионисати за возила са осовинским притиском од 10t, габаритних димензија 8,60x3, 5,0x2,50m, полупречника окретања од 11m, тако да за једносмерни саобраћај најмања ширина саобраћајнице износи 3,5m, а за двосмерни 6m, са максималним дозвољеним успоном од 7%. Уколико нема других могућности (ако нема простора или је онемогућен приступ возила за пражњење и сл.), изузетно се дозвољава постављање у оквиру површина намењених пешачком саобраћају и паркирању возила. Тада локације могу бити у оквиру регулације основних саобраћајница, као издвојене нише са упуштеним ивичњаком, тако да максимално ручно гурање контејнера не буде дуже од 15m, по равној подлози са максималним успоном до 3%. Ограђивање ових простора парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), заклањање корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без ијединог степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од припадајућег објекта је 5m. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15m уколико се овај простор налази у оквиру кондоминијум комплекса. Уколико су у складу са условима, постојеће локације судова за смеће се могу задржати и ако има услова, простора и потреба, додати одређени број нових. За постојеће објекте се задржава затечено стање и капацитет простора за ову намену и када они не одговарају прописаним параметрима а нема просторних и организационих могућности за испуњавање потребних услова.
Ограђивање грађевинске парцеле	Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије не могу се отварати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле уз услов да својом висином и положајем не ремети прегледност и безбедност одвијање саобраћаја. Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00m. 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. Објекти у функцији јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја у урбаној структури, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјацета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, препоручује се да се не поставља ограда.
Фазна изградња	Могућа је фазна изградња у оквиру зоне кондоминијум комплекса, тако да свака фаза представља функционалну целину, до испуњености урбанистичких параметара дефинисаних планом. Уколико се фазна изградња реализује на нивоу појединачног објекта неопходно је приказати суседне објекте у оквиру исте подцелине и суседних подзона кондоминијум комплекса како би се потврдила испуњеност свих потребних урбанистичких парамаметара дефинисаних планом. За потребе кондоминијум комплекса обавезно је обезбедити одговарајуће капацитете за јавне намене које се односе на предшколске установе, основне школе и примарну здравствену заштиту (здравствена амбуланта) и друге потребне јавни садржаје у складу са важећим правилницима за наведене објекте. Ако се комплекс реализује фазно за прве две подзоне могуће је користити капацитете јавних установа у непосредном окружењу (предшколске установе, основне школе и објекте примарне здравствене заштите). Након изградње прве две подзоне кондоминијум комплекса за изградњу сваке две наредне подзоне комплекса неопходно је да саставни део пројектне документације за прибављање локацијских услова буде и анализа са документацијом којом се потврђује да су изграђени задовољавајући капацитети за јавне намене за потребе становника у планираним и претходно изграђеним подзонама кондоминијум комплекса.

Посебни услови	За јавне / пословне / комерцијалне / објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, неопходно је да наведени објекти буду окружени одговарајућим заштитним зеленилом, и да се поштују параметри Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010), да уређаји у и око предметног објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, као и да агрегат буде на прописан начин постављен ради неутралисања вибрација и звучно изолован од околине. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба обави у складу са најбоље доступним техникама (BAT - best available techniques). Ниво буке не сме током дана и вечери да прекорачује граничне вредности буке од 60 dB (A), а ноћу 50 dB (A) (Прилог 2 Уредбе о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини, Службени гласник РС, бр. 75/2010). Оваква опрема се може постављати и на јавним површинама без потребе формирања посебне парцеле. Постављање билборда је дозвољено у оквиру кондоминијум комплекса али тако да ни једним својим делом не излазе изван граница сопствене парцеле, не ометају саобраћајну видљивост и поштују све остале параметре који регулишу ту област. Дозвољено је формирање светларника за потребе вентилације и осветљавања помоћних просторија (као што су санитарне просторије, гардеробе, оставе, итд.), осветљавање степенишног простора, заједничких остава (нпр. за бицикле, дечја колица и сл.) итд. Висина парапета прозорских отвора на овим просторијама мора бити минимално 160cm. Није дозвољено да према светларнику постоје једини отвори на стамбеним просторијама као што су дневна, спаваћа, дечја соба, трпезарија и сл. Ако на суседном објекту постоји светларник, положај и величина новог се мора са њим ускладити. Светларнику се мора обезбедити приступ као и одвођење атмосферских вода. Површина светларника одређује се тако да сваком метру висине зграде одговара 0,5m2 светларника, при чему он не може бити мањи од 6,0m2 и не ужи од 2,0m. Ако се светларник ускладе са положајем светларника суседног објекта, његова површина се може умањити за 1/4. Затварање и надзиђивање постојећих светларника није дозвољено. Површина светларника се третира као неизграђени део зграде. Заштитно зеленило уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора формирати у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја и ускладу са условима управљача пута. Ово зеленило, пре свега, треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. Избор врста за као и у предходној тачки, осим у случају далековода у чијем се коридору користи само ниска вегетација како би се омогућило неометано интервенисање на истим. Зона ограничене и забрањене градње око кондоминијум комплекса посебне намене: Заштитни појас линијских коридора делови зона ограничене и забрањене градње у инфраструктурним коридорима: Железница 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. 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. Електроенергетска инфрасруктура 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. 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. Прикључење извести према условима надлежног дистрибутера гаса и топлотне енергије. 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. Обновљиви извори енергије Могуће је коришћење обновљивих извора енергије (ветар, биомаса, биогас, геотермална енергија, хидроенергетски потенцијал) на подручју обухвата плана.

Посебна правила за Подзоне број 1,2,3,4,5,6 и 7 Становање кондоминијум типа
Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у заједничкој табели за зону

Регулација и нивелација са елементима за обележавање	регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката) Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици. 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 подзони Становање кондоминијум типа:** Максимална дозвољена висина (m): венац 31, слеме 35,0; Орјентациони број етажа: П+9+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.
Правила и услови за друге објекте на парцелеи	Дозвољена је изградња једног или више главних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Мин растојања између објекта износе: • Објекти могу бити на мин. растојању ½ висине вишег објекта. Помоћни објекти (надстрешнице, инфраструктурни објекти и сл), могу бити на мањим растојањима у складу са важећим прописима
Највећи дозвољени индекс заузетости Из	***На нивоу подзоне појединачно (од 1 до 7)*** • Максимално под објектима (Из) = **40%** • Максимално под објектима подземно (Из) = **100%** • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = **60%** • Минимално под зеленим површинама = **40%**

Посебна правила за Подзона број 8 Централни Трг са кулама
Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у заједничкој табели за зону

Регулација и нивелација са елементима за обележавање	регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката) Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици. 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 подзони Централни трг са кулама:** Максимална дозвољена висина (m): венац 31, слеме 35,0; Орјентациони број етажа: П+9+Пс/М Максимална дозвољена висина (m): венац *96, слеме *100,0; Орјентациони број етажа: *П+32+Пс/М Напомена: Вредности *96/100 (венац/слеме) се односе на делове објекта типа кула до максималне површине у основи од 4000m^2 Број етажа важи само као орјентациони параметар. Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

Правила и услови за друге објекте на парцелеи	Дозвољена је изградња једног или више главних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Мин растојања између објекта унутар кондоминијум комплекса износе: • Објекти могу бити на мин. растојању ½ висине вишег објекта. • У оквиру подзона изградње објеката типа кула објекти и делови објеката могу бити на мин 1/4 висине вишег објекта Помоћни објекти (надстрешнице, инфраструктурни објекти и сл), могу бити на мањим растојањима у складу са важећим прописима
Највећи дозвољени индекс заузетости Из	***На нивоу подзоне број 8 Централни Трг са кулама*** • Максимално под објектима (Из) = **40%** • Максимално под објектима подземно (Из) = **100%** • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = **60%** • Минимално под зеленим површинама = **40%**

Посебна правила за Подзону број 9 Јавне намене

Правила за објекте јвне намене
Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у заједничкој табели за зону

Регулација и нивелација са елементима за обележавање	регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката) **Максимално дозвољена висина за објекте у подзони Јавне намене:** Спратност за објекте јавне намене • макс. П+1+Пк/Пс (Пк-поткровље/Пс-повучен спрат) за објекат школске и предшколске установе • максимална висина венца и слемена објекта условљена је условима и нормативима и сл. који се односе на ову врсту објеката као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност
Правила и услови за друге објекте на парцелеи	Дозвољена је изградња једног или више главних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Мин растојања између објекта унутар кондоминијум комплекса износе: • Објекти могу бити на мин. растојању ½ висине вишег објекта. Помоћни објекти (надстрешнице, инфраструктурни објекти и сл), могу бити на мањим растојањима у складу са важећим прописима
Највећи дозвољени индекс заузетости Из	***На нивоу подзоне број 9 Јавне намене*** • Максимално под објектима (Из) = **40%** • Максимално под објектима подземно (Из) = **100%** • Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = **60%** • Минимално под зеленим површинама = **40%**
Ограђивање грађевинске парцеле	Уколико су јавни објекти позиционирани на трговима и отвореним просторима препорука је да се не ограђују. Уколико је за одговарајућу јавну намену ограђивање потребно ограђивање извести према правилима за функционисање одговарајуће врсте јавних садржаја.
Посебни услови	Објекте јавне намене градити према адекватним правилницима у складу са специфичним правилима за објекте јавне намене

Правила за објекте посебне намне Верски објекте
Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у заједничкој табели за зону

Посебна правила грађења за објекте посебне намене	*Верски објекти* Основни циљ објеката ове намене је да се задовољење 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. Верски објекти су компатибилни јавној, стамбеној и пословној намени, 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, 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 (уколико се издваја парцела за верски комплекс) Из=40%, • 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 верског 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 40% од укупне површине подцелине верског комплекса. • ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, препорука је да се не ограђује, осим ако то није у супротности са специфичностима и захтевима верског комплекса и тада ограђивање дозвољено на начин и у складу са правилницима верске заједнице • верски комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Посебна правила за Подзону број 10 Постојеће становање

Напомена: За све што није наведено у овој табели, важе правила наведена у заједничкој табели за зону

<table>
<tr><td>Регулација и нивелација са елементима за обележавање</td><td>регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)
Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној таблици.
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 подзони Постојеће становање:
<table>
<tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</th><th>Орјентациони број етажа</th></tr>
<tr><td>венац</td><td>слеме</td><td></td></tr>
<tr><td>6.0</td><td>11,0</td><td>П+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>8,5</td><td>12,5</td><td>П+1+Пк/Пс/М</td></tr>
<tr><td>11.5</td><td>15.5</td><td>П+2+Пк/Пс/М</td></tr>
</table>
Напомена:
Број етажа важи само као орјентациони параметар.
Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.</td></tr>
<tr><td>Правила и услови за друге објекте на парцели</td><td>Дозвољена је изградња једног или више главних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње.
Мин растојања између објекта унутар кондоминијум комплекса износе:
• Објекти могу бити на мин. растојању ½ висине вишег објекта.
Помоћни објекти (надстрешнице, инфраструктурни објекти и сл), могу бити на мањим растојањима у складу са важећим прописима</td></tr>
<tr><td>Највећи дозвољени индекс заузетости Из</td><td>На нивоу подзоне бр 10 Постојеће становање
• Максимално под објектима (Из) = 100% за постојеће објекте
• За нове објекте примењивати параметре :
• Максимално под објектима (Из) = 40%
• Максимално под објектима подземно (Из) = 100%
• Максимално под објектима са саобраћајно манипулативним површинама = 60%
Минимално под зеленим површинама = 40%</td></tr>
</table>

Измене у поглављу "Б3 Појмовник" стр. 84(32/2014)

Исод рипадајућег текста додаје се текст:

- "Кондоминијум је стамбени комплекс затвореног типа где сваки стан представља приватну својину појединца, а власници станова деле власништво над заједничким простором где су осим заједничких просторија унутар објекта и спољне површине и простори као што су базени, теретане, игралишта, паркинзи, зелене површине и двориште са организованим професионалним одржавањем кондоминијум комплекса."

Измене у поглављу "Б4 Смернице за спровођење плана", стр.88(32/2014)
Измене у наслову Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду
Измене у наслову "Попис локација које се разрађују Планом детаљне регулације"
Брише се текст:

- План детаљне регулације за пословно-индустријску зону "Стара Утва";

Одлука о изради Плана детаљне регулације за подручје "Стара Утва" у Панчеву ("Службени лист града Панчева", број 27/2009).

- План детаљне регулације за пословно-индустријску зону "Стаклара" (блок бр.174);
- План детаљне регулације за ППОВ (блок 196);
- План детаљне регулације за зону робно-транспортни центар;

и замењује текстом:

- План детаљне регулације за пословно-индустријску зону "Стара Утва"; ("Службени лист града Панчева", број 27/2018).
- План детаљне регулације за ППОВ (блок 196);
- План детаљне регулације за зону робно-транспортни центар;

Уколико се мењају урбаниостички параметри који се односе на индекс заузетости, максималну спартност или површине под зеленилом, дефинисани за целину становање са компатибилним наменама кондоминијум типа у блоку бр.174 неопходна је израда Измена и допуна плнаског документа.

Измене у наслову "Попис локација/парцела које се разрађују урбанистичким пројектом"
Брише се текст:

1. Јавни објекти и комплекси-по потреби;
2. Пословни комплекси у оквиру пословно индустријске зоне;
3. Пословни комплекси у оквиру пословно-услужне зоне;
4. Пословни комплекси у оквиру производно-пословно-стамбене зоне;
5. Објекти који захтевају посебне услове пројектовања.

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

и замењује текстом:

1. Јавни објекти и комплекси-изградња нових
2. Пословни комплекси у оквиру пословно индустријске зоне;
3. Пословни комплекси у оквиру пословно-услужне зоне;
4. Пословни комплекси у оквиру производно-пословно-стамбене зоне;
5. Објекти који захтевају посебне услове пројектовања.
6. У зони "Становање са комапатибилним наменама кондоминијум типа" у делу подзоне "Јавне намене"
7. За објекте и комплексе јавне намене у осталим подзонама кондоминијум комплекса (бр. 1-8) изузев уколико се јавне намене реализују у оквиру претежно пословних, стамбених или стамбено пословних објеката подзона кондоминијум комплекса.
8. Урбанистички пројекат за целу деоницу сн кабловских водова од ТС 110/20 kV/kV "Панчево 4" до планског подручја.

9. Урбанистички пројекат за тарасе врeловода/топловода које нису плански дефинисане, а односе се на могућност прикључења на топлану Содара и могућност прикључења на систем ТЕ-ТО у договору са НИС-ом.
10. Урбанистички пројекат за кондоминијум комплекс уколико се мењају трасе и положаји интерних саобраћајних површина у зони становања са компатибилним наменама кондоминијум типа у блоку бр.174.
11. Урбанистички пројекат за целу деоницу сн кабловских водова од ТС 110/20 kV/kV ХИП Азотара до планског подручја.
12. За објекте за чију је изградњу неопходно прибавити грађевинску дозволу надлежног Министарства

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

На крају текста наслова "Б.4.1. Зоне и локације за даљу разраду" додаје се текст:
"У зони Становања са компатибилним наменама кондоминијум типа неопходно је пре подношења захтева за локацијске услове кроз студију утицаја урадити и студију осунчаности којом ће се дефинисати међусобни утицаји објеката."

У наслову Б.4.2."Остали елементи значајни за спровођење плана", стр.90(32/2014) испод припадајућег текста додаје се текст и гласи:
„Доношењем Измена и допуна Измена и допуна Плана генералне регулације Целина 7, Лука Дунав, Green Field 2, Стара Утва и Стаклара, овај плански документ постаје саставни део Основног плана."

Скупштина града Панчева

Председник Скупштине града

број : II-04-06-6/2024-2

.....

Садржај

Одлука о изменама и допунама Плана генералне регулације целина 7 - Лука Дунав, „GREEN FIELD 2“, Стара Утва и Стаклара 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