



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ

ГРАДА ПАНЧЕВА

Број 13.

ПАНЧЕВО, 17. јун 2025. 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 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела ("Службени лист града Панчева" број 11/18) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева („Службени лист града Панчева“ број 25/15-пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 17.06. 2025. године, донела је

ОДЛУКУ

О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 5 – КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА

Члан 1.

Доносе се измене и допуне Плана генералне регулације Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела.

Члан 2.

Саставни део ове одлуке су измене и допуне Плана генералне регулације Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела, 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:002584199 2025 08725 001 000 060 107
Панчево, 17.06.2025 године

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
Тигран Киш

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 5 Кудељарац и Новосељански пут иза Надела

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

Тигран Киш

Број: 002584199 2025 08725 001 000 060 107
Дана: 17.06.2025.год.

Обрађивач:



ЈП "УРБАНИЗАМ"Панчево

Одговорни урбаниста:

Оливера Драгаш, дипл.инж.арх.
број лиценце: 200 0884 06

Директор:

Славе Бојаџијевић, дипл.инж.арх.

Панчево, јун 2025.год.

Јавно предузеће "Урбанизам" Панчево

Карађорђева 4, 26000 ПАНЧЕВО

Тел. централа: (+381 13) 2190-300, 2190-310, секретар/факс: 319 005

e-mail: e-posta@urbanizam.pancevo.rs

САДРЖАЈ

- Решење о регистрацији фирме - извод из АПР
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

У В О Д	12
----------------	----

А – ОПШТИ ДЕО	15
А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ	15
А2 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	19
А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	20
А3.1. Јавне површине, садржаји и објекти	21
А3.2. Остале површине, садржаји и објекти јавног коришћења	25
А3.3. Остале површине, садржаји и објекти	25
Б - ПЛАНСКИ ДЕО	27
Б0 ПОЈМОВНИК	27
Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	28
Б1.1. Подела простора на посебне целине/зоне и претежна намена	28
Б1.1.1. Концепција уређења и типологија карактеристичних зона и целина	29
Б1.1.2. Планирана претежна намена земљишта по целинама и зонама	29
Б1.1.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена	30
Б1.1.4. Биланс урбанистичких показатеља	31
Б1.2. Грађевинско земљиште за јавне садржаје и објекте	31
Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне намене	31
Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објекта јавне намене	37
Б1.2.3. Посебна правила за одређене делатности јавне намене	40
Б1.2.4. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу мреже саобраћајне и друге инфраструктуре у површинама јавне намене	43
Б1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине	43
Б1.2.4.2. Јавне зелене површине	50
Б1.2.4.3. Хидротехничка инфраструктура	52
Б1.2.4.4. Електроенергетска и телекомуникациона инфраструктура	59
Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура	69
Б1.3. Услови и мере заштите и ефикасности	73
Б1.3.1. Попис објеката и локалитета културно-историјског наслеђа	73
Б1.3.2. Услови и мере заштите културно-историјског наслеђа	72
Б1.3.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа	81
Б1.3.4. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи	81
Б1.3.5. Мере енергетске ефикасности изградње	82
Б1.3.6. Посебни услови за неометано кретање особа са инвалидитетом - стандарди приступачности	82

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	83
Б2.1. Јавно коришћење простора и објеката остале намене	83
Б2.2. Површине и објекти остале намене	84
Б2.2.1. Заједничка/општа правила за све намене	84
Б2.2.2. Породично становање са компатибилним наменама	102
Б2.2.3. Вишепородично становање са компатибилним наменама	105
Б2.2.4. Пословање са компатибилним наменама	107
Б2.2.5. Радна зона са компатибилним наменама	110

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	114
Б3.1. Зоне и локације за даљу разраду	114
Б3.2. Остали елементи значајни за спровођење плана	114

• **ГРАФИЧКИ ДЕО**

1) Диспозиција простора у односу на град	Р 1:20 000
2) Извод из плана вишег реда - Генерални урбанистички план Панчева ("Службени лист града Панчева" број 23/2012 и 10/2020)	Р 1:20 000
3) Постојећа подела обухвата плана на зоне/целине са наменом и границом плана	Р 1:5000
4) Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана	Р 1:5 000
5) Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних површина, заштитног и осталог зеленила	Р 1:5 000
6) Постојећа и планирана генерална решења мрежа и објеката инфраструктуре и јавног зеленила	Р 1:5 000
7) Подела земљишта на јавно и остало	Р 1:5 000
Профили саобраћајница	

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПГР - ЦЕЛИНА 5 Кудељарац и Новосељански пут иза Надела

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 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Службени лист града Панчева“ број 11/18) и чланова 39. и 98. став 1. Статута града Панчева ("Службени лист града Панчева" број 25/15-пречишћен текст, 12/16, 8/19, 16/19 и 2/21), Скупштина града Панчева на седници одржаној дана 17.06.2025. године, донела је

ИЗМЕНА И ДОПУНА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ - ЦЕЛИНА 5 КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА

УВОД

У складу са одредбама Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. гласник РС“ број 32/19), израђен је елаборат за потребе спровођења процедуре Раног јавног увида Измена и допуна Плана генералне регулације - Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела (у даљем тексту - измена и допуна Плана), који је одржан од 25.01.2019.год. до 08.02.2019.год. На основу Извештаја о извршеном раном јавном увиду број V-15-06-8/2019 од 27.02.2019.год., настављена је израда Нацрта измена и допуна Плана. Измена се односи на цео простор обухвата основног плана (Сл. лист града Панчева бр. 39/12 и 5/15).

Током израде Измена и допуна плана размотрене су све иницијативе физичких и правних лица (од почетка израде плана до данас – 2025.г.) за преиспитивање одређених планских решења и потребе стварање услова за ефикасније спровођење плана а у складу са важећом законском регулативом, условима надлежних институција, степеном реализације важећег Плана. али и реалном ситуацијом на терену.

Циљ израде измена и допуна Плана је дефинисање основне намене у складу са планом вишег реда, развој урбанистичких целина кроз сопствене специфичности, дефинисање површина јавне намене за изградњу јавних објеката, евидентирање грађевинског земљишта у јавној својини и његово рационалније коришћење, побољшање нивоа инфраструктурне опремљености, провера постојећих капацитета изградње, подизање нивоа стандарда становања и пословања, побољшање квалитета животне средине и увођење мера њене заштите, рационалније планирање у складу са реалним економским приликама као и задржавање формираних урбанистичких целина које су претежно изграђене и завршене.

Измене и допуне Плана односе се и на:

- поштовање зона заштите комплекса посебних намена
- измену саобраћајног решења:
 - укинуте су планиране саобраћајнице бр. 108, 32, 33, 37, 38, 43, 45, 47, 51, 52, 53, 61, 63, 69, 70, 71, 74, 75, 77, 78, 79, 106 и 107 које су највећим делом биле постављене уз водоток Надела, а према условима Завода за заштиту природе, али и улице или деонице улица на основу иницијатива грађана (јер су изграђени објекти на траси путева или за њима више не постоји потреба)

- промењена је регулација саобраћајница 40, 20, 39 и 100 због изграђених објеката који су ушли у регулацију улица (20 и 100), дефинисане интегрисане пешачке улице уз цркву (39), изграђених саобраћајних елемената у Власинској улици (40) и сл.
- дефинисање заштитног појаса еколошког коридора реке Надел
- дефинисање инспекционих стаза уз постојеће канале
- усклађивање намене блокова са ГУП Панчева ("Службени лист Града Панчева", број 10/2020)
- прецизнију поделу на блокове:
 - блок бр. 224 је подељен на блокове број 224.1, 224.2, 224.3 и 224.4; такође је овај блок смањен за површину комплекса ЈКП "Хигијена" која је сада у оквиру блока 225.3;
 - блок бр. 225 је подељен на блокове број 225.1, 225.2 и 225.3;
 - блок бр. 227 је подељен на блокове број 227.1 и 227.2;
 - блок бр. 264 је подељен на блокове број 264.1 и 264.2;
 - блок бр. 265 је подељен на блокове број 265.1, 265.2, 265.3, 265.4, 265.5, 265.6, 265.7, 265.8, 265.9, 265.10 и 265.11;
 - блок бр. 266 је подељен на блокове број 266.1, 266.2, 266.3, 266.4, 266.5, 266.6, 266.7 и 266.8;
 - блок бр. 278 је смањен тако да сада заузима површину уз Надел;
 - блок бр. 280 је повећан и подељен на блокове број 280.1, 280.2, 280.3, 280.4, 280.5, 280.6, 280.7 и 280.8;
 - блок бр. 292 је подељен на блокове број 292.1, 292.2, 292.3, 292.4, 292.5, 292.6, 292.7 и 292.8;
 - блок бр. 294 је подељен на блокове број 294.1 и 294.2.

А – ОПШТИ ДЕО

А1 ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ:

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" број 72/09, 81/09-исправка, 64/10-одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13-одлука УС, 50/13-одлука УС, 98/13-одлука УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/2019, 37/2019-др.закон, 9/20, 52/21-др.закон и 62/23),
- Одлука Скупштине Града Панчева о изради Измена и допуна Плана генералне регулације - Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела ("Службени лист града Панчева" број 11/2018)

Плански основ:

- Генерални урбанистички плана Панчева ("Сл. лист града Панчева" број 23/12 и 10/20), у даљем тексту: ГУП

Извод из ГУП-а:

Б2 ГЕНЕРАЛНА УРБАНИСТИЧКА РЕШЕЊА ЗАСНОВАНА НА ДУГОРОЧНОЈ СТРАТЕГИЈИ ОДРЖИВОГ РАЗВОЈА

Дугорочна концепција организације и уређења простора

Генерална урбанистичка решења дефинишу основну претежну намену простора, компатибилне намене, правце главних саобраћајних и инфраструктурних коридора као и смернице за даљу разраду простора кроз израду планова нижег реда.

Основни циљ организације и уређења простора је унапређење квалитета урбане структуре у целом градском подручју. Под тим се подразумева:

- систематско обнављање градских структура (грађевинског фонда, јавних простора и објеката, централних садржаја, саобраћајних и инфраструктурних коридора;
- активирање напуштених објеката и простора (и у центру и ван њега);
- урбана редефиниција неплански изграђених подручја града (санација некомпатибилних намена) на основу опредељених преовлађујућих намена уз остварење одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних капацитета;
- заштита и унапређење највреднијих градских зона (културно-историјског и споменичког наслеђа, јавних простора и објеката, зелених површина), симбола града и развој у културне и туристичке сврхе;

- плански развој пословних, привредних/радних, индустријских зона уз постепено санирање некомпатибилних намена (измештање);
- примена принципа одрживог развоја и принципа заштите животне средине у развоју града;
- измештање теретног железничког саобраћаја изван граница градског грађевинског подручја.

Како је представљено на графичком прилогу претежне планиране намене простора, у највећем делу града су постојеће намене задржане и као планиране.

У зонама у којима су током претходних деценија настала неплански грађена насеља и где је дошло до њиховог некомпатибилног преплитања (нпр. становање са радним зонама), планом су намене одвојене тако да се поштовањем урбанистичких правила створе нормални услови живота и рада. Свака претежна намена подразумева постојање и компатибилних, а тамо где оне то нису а постоје на терену, остаје могућност задржавања постојећег стања али се не може даље толерисати и подстицати развијање таквог суседства, тако да некомпатибилним наменама које већ постоје на терену треба омогућити да ту остану, уз одговарајуће услове одржавања, али без могућности даљег развоја и ширења у некомпатибилним условима.

Дефинисање намене у одређеном простору подразумева да се у њему морају обезбедити и други одговарајући саржаји који тој намени припадају. У том смислу је у неплански насталим насељима потребно извршити урбану рекомпозицију простора. То значи да у стамбеним зонама треба обезбедити простор за централне садржаје и објекте и просторе друштвено-социјалног стандарда, одговарајуће слободне, зелене и спортско-рекреативне површине, као и пешачке и саобраћајне токове уз сву потребну комуналну инфраструктуру одговарајућег капацитета.

Саобраћајнице су у основном градском подручју формиране док у насељима на улазним правцима у град и другим неплански изграђеним зонама, изградњу објеката није пратила и изградња одговарајуће саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Сада није могуће у тим просторима на одговарајући начин формирати уличну мрежу тако да ту треба у највећој могућој мери трасирати основне саобраћајне коридоре одговарајуће регулације, тако да се омогући постављање и одговарајућих садржаја улице (тротоар, коловоз, бициклистичка стаза, дрворед, расвета...) и потребних профила инфраструктуре.

Генерална намена површина по зонама

Осим што је обухват ГУП-а подељен на 11 целина, према којима су рађени планови генералне регулације, градски простор је функционално подељен и на:

- централну зону (градско језгро, ужи и шири центар),
- средњу зону,
- индустријско-привредну зону,
- улазне правце у град,
- посебно заштићено подручје,
- енклаве (насеље Стари Тамиш и нова депонија).

Улазни правци у град

Ови правци обухватају ПГР Целину 4а и 4б, ПГР Целину 5 и ПГР Целину 6а.

Уз све саобраћајнице на улазним правцима у град, развила су се насеља у којима су се, једне поред других, нашле и компатибилне и некомпатибилне намене. То су зоне непланске градње, настале на некада пољопривредном земљишту које се налазило далеко од градског подручја. Због тога су тада, преко ових зона планирани сви важни инфраструктурни коридори који су се сада нашли у изграђеном подручју. Тако су се стамбене, пословне и привредне намене које овде преовлађују, нашле у зонама забрањене и ограничене градње.

У овим насељима је потребно применити урбану редифиницију простора - санацију некомпатибилних намена на основу опредељених преовлађујућих намена, уз остварење одговарајућих саобраћајних и инфраструктурних капацитета и имајући у виду зоне забрањене и ограничене градње на правцима инфраструктурних коридора.

Осим што у овим насељима није остварен основни стандард саобраћајне и инфраструктурне опремљености, велики проблем ових урбаних целина је и недостатак одговарајућих јавних површина и објеката (централне зоне) који представљају базу друштвено-социјалног стандарда и идентитета локације. Даљом разрадом простора плановима нижег реда, треба обезбедити земљиште за формирање ове зоне коју би чинили садржаји најпотребнији насељу.

У оквиру ових зона дефинисана је планирана намена земљишта које за сада није комунално опремљено али представља резервни простор за даље ширење града када се за то стекну урбани услови (саобраћајно и инфраструктурно опремање, могућност обезбеђивања основних јавних објеката и простора и сл.). Осим тога, евидентирано је и плавно подручје које није погодно за изградњу.

КОМПАТИБИЛНОСТ НАМЕНА

Намене дефинисане као основне, представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока, односно зоне у којој је та намена означена. Свака намена подразумева и могућност остваривања и других компатибилних намена, према табели компатибилности и одговарајућим условима. На нивоу појединачних парцела у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина.

Детаљнијом урбанистичком разрадом се дефинише намена простора у складу са условима за компатибилност намена према одредбама овог Плана. Детаљна намена простора мора бити усаглашена са трајним добрима и условима заштите простора.

Површине планиране основне-преовлађујуће намене које, у обавезној детаљнијој разради треба да се допуне површинама за обавезних пратећих функција према нормативима који обезбеђују максимални стандард, као и другим компатибилним наменама. Обавезне пратеће функције су:

- саобраћај,
- инфраструктура,
- јавни простори,
- јавно зеленило,
- остале компатибилне намене, а за становање и обавезни садржаји социјалног стандарда, објекти дечије заштите, образовања, здравствене заштите, културе, спорта и рекреације, зелене површине итд.

Објекти, површине и комплекси одређене јавне потребе могу прећи у другу јавну потребу.

Табела: Компатибилност намена

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

Легенда:

- X компатибилност = у оквиру основне намене може се наћи одређена друга намена
 ○ условна компатибилност = одређени садржаји се могу наћи у оквиру основне намене само под условом да су у служби основне намене
 - некомпатибилност = у оквиру основне намене не може се наћи одређена друга намена

ЈАВНЕ СЛУЖБЕ, ОБЈЕКТИ И КОМПЛЕКСИ

Развој и услови уређења јавних делатности (образовање, здравство, култура, управа, администрација, итд.) одвијаће се према правилницима и нормативима који дефинишу сваку делатност понаособ. Овде су дате само основне смернице у односу на ове намене.

Развојне могућности јавних служби, објеката и комплекса треба размотрити са квалитативног и квантитативног аспекта, као и са аспекта њиховог просторног размештаја.

Дечје установе и школе, углавном су добро просторно лоциране и покривају целу "основну" територију града. Развој се овде планира у домену квалитативног побољшања (услова рада, опремљености и сл). Међутим, у рубним насељима, као што су нпр. Караула, Кудељарски насип, Баваништански пут, не постоје предшколски и школски објекти али ни резервисани просторни капацитети у јавној својини, а потреба је евидентна с обзиром да се у овим деловима града значајно повећао број становника али и променила његова структура. Наиме, овде су раније постојали објекти за повремени или стални боравак углавном старије популације (пензионери), али су временом то постала насеља породичног становања у коју је дошла млађа популација, тако да сада постоји потреба за предшколским и школским објектима. Установе културе и информисања потребно је развијати у сва три домена. Подизање нивоа образовно-културно-забавног стандарда треба постићи формирањем адекватног мултифункционалног простора (објекта) у сваком насељу, као и побољшањем услова рада, осавремењивањем опреме и повећањем разноврсности понуде - тамо где таква места већ постоје.

За установе примарне медицинске и социјалне заштите размотрити могућност проширења мреже, уз побољшање квалитета и евентуално проширење капацитета постојећих објеката.

Објекте градске управе и градског сервиса треба развијати у квалитативном смислу, тј. побољшати њихову функционалност, опремљеност и уређеност, сходно њиховом значају за сам град. Такође, одређене сервисне службе појединих јавних предузећа треба дислоцирати из централне зоне.

Основне смернице односе се на:

- флексибилност просторне организације, повезаност и бољу покривеност свих делова града овим службама
- унапређење укупне структуре функција и садржаја јавних објеката и комплекса примерено потребама његових корисника
- подизање нивоа стандарда, норми и критеријума у организацији јавних служби
- афирмацију и развој механизма који ће омогућити учешће корисника и различитих инвеститора у будућем развоју и побољшању квалитета функционисања јавних служби и објеката
- формирање атрактивних и контекстуално препознатљивих просторних целина са могућношћу мултифункционалног коришћења простора
- остваривање хармоничног односа изграђених, неизграђених и зелених површина
- поштовање и заштита постојећих естетских и урбаних вредности као и уклапање са естетски вредним елементима приликом интервенција у јавним просторима и амбијенталним целинама
- коришћење природних вредности зеленила ради оплемењивања животне средине и уношење нових естетско-обликовних елемената у простор пешачких зона
- унапређење квалитета животне средине
- побољшање нивоа опремљености, уређења, обликовања (зеленило, урбани мобилијар, итд.)
- правилан избор адекватне урбане опреме и мобилијара (материјали, боје, осветљење, посебни акценти у простору – скулптуре, водене површине, цветни аранжмани, чесме, итд.)
- очување визуелног идентитета наслеђене урбане целине
- поштовање постојеће урбане матрице (регулационих и грађевинских линија, очување затеченог урбаног система градских блокова, улица и тргова, пешачких и парковских површина

Градски центри

Примарни градски центар је својим највећим делом под различитим степенима заштите. Због тога је неопходно је да се на свим деловима овог подручја и у свим фазама рада оствари конструктивна сарадња службе урбанистичког планирања, службе заштите споменика културе и других релевантних фактора у складу са дефинисаним степеном заштите и предвиђеним карактером одговарајућих интервенција.

Постојећи јавни простори (тргови, паркови, скверови, раскршћа, као и шеталишта на кеју и значајни улични потези) задржавају се у својим постојећим границама и са постојећим основним наменама. Површина јавних простора планским интервенцијама треба да се увећава, а не смањује.

Све интервенције у постојећим јавним урбаним просторима и у њиховом непосредном окружењу треба да буду условљене резултатима претходно извршених истраживања у погледу идентификовања вредности партерних решења, зеленила, визура, објеката у околини или у склопу јавних простора, скулпторских и других елемената уређења, које треба сачувати и реафирмисати, као и идентификовања елемената који нарушавају интегритет, идентитет и вредности простора и које треба уклонити или модификовати.

Специфичне мере за преуређење јавних урбаних простора и њиховог непосредног окружења треба да се установе на основу резултата ових истраживања у смислу заштите и рехабилитације појединих вредних елемената или читавих целина затеченог градитељског наслеђа, доградње недостајућих или ослобађање од неадекватних или сувишних елемената, а у циљу формирања урбаног амбијента који одговара карактеру и значају конкретног јавног простора и његовој улози у склопу непосредне и шире

околине. Интервенције које се због општих градских потреба морају вршити у оквирима јавних урбаних простора или њиховог окружења - амбијенталног склопа - морају бити изведене тако да не угрозе њихов културно-историјски и ликовни идентитет и вредности.

Плански документ за подручје амбијенталног склопа једног јавног урбаног простора у традиционално формираном урбаном ткиву треба да обухвати сам јавни урбани простор и релевантне делове његове непосредне околине - у општем случају парцеле у контактної зони околних блокова. Усвојени плански документ за овако дефинисано подручје треба да представља стечену обавезу за израду планова генералне регулације.

Уколико се предвиђа планска разрада делова градског ткива који тангирају јавни урбани простор за који није претходно сачињен одговарајући плански документ, неопходно је да се подручје таквог намераваног плана прошири на амбијентални склоп тога јавног простора уколико је у питању чвориште, односно на логично издвојену деоницу уколико је у питању линеарни јавни простор.

У насељима који су изграђени по принципима отвореног блока, обавезно сачувати изворни урбанистички концепт. Јавне површине ових блокова сачувати као посебну вредност и употпунити их одговарајућим садржајима: парковским површинама и зеленилом, дејим игралиштима, мањим спортским теренима, изузетно и паркинг површинама и опремити их потребним урбаним мобилијаром.

Код урбане санације постојећих неплански изграђених насеља, као и код планирања нових урбаних целина, обавезно је, поред стандардних линеарних јавних простора - улица, планирати и концентрисане јавне просторе (центре насеља) као нова чворишта урбаног идентитета тог дела града.

A2 ГРАНИЦА ПЛАНА И ОБУХВАТ ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Граница обухвата измена и допуна плана

Измене и допуне Плана су извршене у оквиру граница обухвата Основног плана.
Обухват плана износи око 718ha 93a 46m².

Коришћене подлоге:

Копија плана катастарских парцела број 953-1/18-882, Размера 1:1000

Копија плана катастарских парцела број 953-1/18-882, Размера 1:2500

Копија катастарског плана водова број 956-01-1076/2018, Размера 1:1000

Копија катастарског плана водова број 956-01-1076/2018, Размера 1:2500

Опис границе обухвата плана

Граница ПГР Целина 5 обухвата Кудељарарски насип – простор северозападно од Новосељанског пута до Надела и простор са обе стране Новосељанског пута иза реке Надел све до границе обухвата ГУП-а Панчева.

Граница ПГР Целина 5 са северозападне, северне и североисточне стране поклапа се са границом ГУП-а града Панчева дефинисаном граничним тачкама 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 и 16.

Попис катастарских парцела које су једним делом у обухвату Основног плана: 9908, 9907, 9906, 9905, 9904, 9903, 9902, 9901/2, 9901/1, 9900, 9899, 9898, 9897, 9867, 9868, 9869, 9870, 9876/5, 9871/2, 9871/8, 9871/5, 9872, 9873, 9874, 9875/1, 9877/1, 9875/2, 11145, 11141, 11142, 11140, 11143/1, 11150, 11148, 11157, 11149/3, 11149/2, 11156, 11161, 11158, 11151/1, 11153, 11174, 11164 и 11173 КО Панчево.

Преглед површина катастарских парцела које су једним делом у обухвату плана:

Р.Бр	Број кат. парц.	Површина у грађевинском рејону (m ²)	Површина у ванграђевинском рејону (m ²)
1.	9908	333	8643
2.	9907	1429	9344
3.	9906	2608	8759
4.	9905	3691	7448
5.	9904	5421	6803
6.	9903	6141	5189
7.	9902	6970	4021
8.	9901/2	4371	1735

9.	9901/1	4711	1377
10.	9900	4318	902
11.	9899	5487	745
12.	9898	5608	392
13.	9897	11353	70
14.	9866	12	5887
15.	9867	1744	13706
16.	9868	1225	4642
17.	9869	1586	4732
18.	9870	3309	6610
19.	9876/5	715	653
20.	9871/2	5206	5462
21.	9871/8	754	281
22.	9871/5	1003	333
23.	9872	5206	3559
24.	9873	3575	1936
25.	9874	9946	3491
26.	9875/1	4377	1005
27.	9877/1	5840	8
28.	9875/2	4652	737
29.	11145	1350	301
30.	11141	1021	370
31.	11142	725	257
32.	11140	1349	31667
33.	11150	984	2317
34.	11148	1570	292
35.	11157	6875	355
36.	11149/3	4	1506
37.	11149/2	406	1068
38.	11156	675	304
39.	11161	1116	1092
40.	11158	3	713
41.	11151/1	1679	35726
42.	11153	2890	26953
43.	11174	14698	1921
44.	11164	2336	11639
45.	11173	15096	14001
46.	11139	34	24772

А3 ОПИС ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

У оквиру обухвата плана око 60% земљишта је тренутно неизграђено и користи се за пољопривредну производњу, али представља значајан земљишни потенцијал за будућу изградњу. Део ове зоне је седамдесетих година 20. века планиран и развијан као радна зона (индустрија посебне намене - прехранбена индустрија, метална индустрија, радно интензивне делатности, хладњаче, саобраћај и механизација, комунални сервиси, складиште огрева и радног материјала, магацини индустријске и прехранбене робе и резерве простора за те делатности).

До деведесетих година 20. века овде је већ изграђена и формирана радна зона у обиму који постоји и данас и која је функционисала у пуном капацитету.

Међутим, тада долази до значајне измене економских и социјалних околности (застој у привредном развоју, инфлација, велики прилив социјално угроженог становништва), тако да је на приватним парцелама које су до тада коришћене за пољопривредну производњу, почела непланска изградња стамбених објеката за сопствене потребе, тако да је дошло до промене претежне намене.

Због потреба регулисања нове ситуације, кроз Измене и допуне ДУП-а "Кудељарски насип - Новосељански пут" 1992.год., индустријска (радна) зона је дефинисана као мешовита стамбено-индустријска зона за подручје на коме је постојала изграђена индустрија а, на већем делу простора на терену постојала и стамбена зона. Мешовита зона, у оквиру овог простора, подразумевала је

постојање стамбених објеката у индустријско-пословној зони. Подручје уз новосељански пут је формирано као стамбено-радно-пословни простор.

Током наредних година, становање, пословање и индустрија се паралелно развију, једно поред другог, углавном бесправно, најчешће због ниске цене некретнина и упркос слабој или никаквој инфраструктурној опремљености.

Ово становање, ретке густине, карактерише веома мала заузетост и изграђеност парцеле са великим окућницама које служе као баште. Становништво овог подручја је концентрисано у зони пре Надела у улици Скадарска и Кудељаски насип а, делимично и у неизграђеној зони леве обале Надела, углавном око инфраструктурног коридора ограничене градње.

Од осталих намена значајно су заступљене површине комунално сервисне зоне (Евангелистичко гробље, зона енергетских постројења, комунално-сервисна зона ЈКП „Хигијена“), зона заштитних појасева линијских инфраструктурних коридора, зелене површине (део "Горанског парка" и заштитно зеленило), пословни објекти (највише дуж улице Стевана Шупљикца и Новосељанског пута, али и у различитим деловима самог насеља) и објекти за производњу.

Простор са друге стране Надела карактеришу велике неизграђене површине, практично непостојећа инфраструктурна опремљеност и значајно присуство (око 25% покривености посматране површине) инфраструктурних коридора са забрањеном и ограниченом градњом у својим зонама заштите. Земљиште се највећим делом користи у пољопривредне сврхе, а уз државни пут првог реда који се користи као градска саобраћајница, подигнути су махом нелегални објекти за повремени боравак, одмор као и пословни објекти.

Проблеми и ограничења предметног простора:

- Велики број бесправно подигнутих објеката стамбене, индустријске и пословне намене. Посебне проблеме чине бесправно изграђени стамбени објекти у непосредној близини војног комплекса, од којих преко сто, се налазе у зони забрањене градње као и објекти саграђени у заштитним зонама државног пута и железнице.
- Градња испод далековаода у зони ограничене градње у инфраструктурном коридору који су изграђени без неопходне сагласности власника/управљача/имаоца јавног овлашћења за предметну инфраструктуру. У овим зонама преовлађују објекти викендица и то на простору од Надела ка Банатском Новом Селу.
- Значајна карактеристика простора је присуство еколошког коридора реке Надел и велики број канала који пресецају овај простор а различитог су капацитета, значаја и профила. Обиласком терена и прегледом подлога утврђено је да нису сви канали евидентирани а да су неки нелегалном градњом затрпани (нису зацевљени).
- Велико загађење реке Надел и свих канала, канализационим, отпадним и технолошким водама из околних објеката.
- Запуштеност канала од којих су неки зацевљени, неки неодржавани и неприступачни за одржавање јер углавном нису регулисани имовинско-правни односи на земљишту на коме се налазе.
- На читавом простору не постоји ниједан објекат друштвеног стандарда (основна школа, вртић, амбуланта, дечија игралишта, трг, уређена јавна зелена површина, терени за спорт и рекреацију, јавне парковске површине, трг и др.).
- Не постоји центар насеља у смислу концентрисаног и дефинисаног јавног простора (главна улица, трг, пешачка зона, јавне зелене површине, простори за децу, спорт, рекреацију и сл.) и јавних објеката (из области управе, администрације, културе, образовања, здравства и сл.).
- Недовољна је и непотпуна инфраструктурна опремљеност.

Потенцијал:

Ово подручје града својим положајем и великом неизграђеношћу, представља потенцијал за проширење и формирање нових урбанистичких целина. Међутим, потребна су велика финансијска улагања за његово инфраструктурно опремање.

Незванично се процењује да на обухваћеном подручју живи око 2000 становника. Густина становништва на овом подручју је изузетно ретка 3 ст/ха односно 6 ст/ха ако се рачуна простор до Надела.

A3.1. Јавне површине, садржаји и објекти

Грађевинско земљиште јавне намене, осим објеката и површина саобраћајне и комуналне инфраструктуре (ЈКП Хигијена, ЈКП Грејање - топлана, ЈКП Зеленило – гробље, ТС, насељске улице/саобраћајнице), чине и река Надел, канали, СШ "Јосиф Панчић", Пилотска школа, зелена (парковска) површина (између гробља и надвожњака).

Објекти друштвеног и социјалног стандарда

У ову групу се убрајају површине и објекти намењени образовању (предшколско, школско, средње, високо), култури, здравственој и социјалној заштити, спорту, рекреацији, МЗ, центрима снабдевања и сл.

На предметном простору не постоје објекти и/или површине за наведене намене осим средње пољопривредне школе "Јосиф Панчић". Поред постојећих школских објеката у оквиру овог комплекса постоји и објекат фискултурне сале и један монтажни објекат, као и уређени спортски терени.

Такође, постоји мало дечје игралиште на јавној површини поред цркве, које су грађани сами опремили уз помоћ донација. У једном делу је формиран и мини зоо врт са домаћим животињама и део за јахање "пони" коња. Других јавних садржаја спорта и рекреације у насељу нема.

Зелене површине

Зелене површине у оквиру измена и допуна Плана чине улично, заштитно зеленило и парковске површине.

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило се дели на земљиште јавне намене и на оно које је планирано на осталом земљишту као заштитни појас Надела.

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине – ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Саобраћајна инфраструктура

Насеље „Кудељарац и Новосељански пут иза Надела“ у Панчеву лоцирано је северо-источно од центра Панчева и то: постојеће насеље „Кудељарац“ са леве стране путног правца за Банатско Ново Село до Надела и другог – проширеног дела Кудељарца - Новосељански пут иза Надела, са леве и десне стране пута ка Б. Н. Селу, по две дужи. Од центра Панчева насеље Кудељарац је удаљено око 2,0km и надаље преко Надела још у дужини од око 3,0km.

У правцу североисток-југозапад насеље Кудељарац се граничи са градском саобраћајницом Новосељански пут која на проласку кроз градску територију представља уједно и деоницу државног пута IB реда број 10, док се планирано проширење насеља Кудељарац простира у продужетку, иза реке Надел, дуж пута ка Банатском Новом Селу, са обе стране пута у дубини од око 800m.

Са десне стране државног пута IB реда број 10, од Надела ка Б. Н. Селу а кроз планирани део насеља Кудељарац пролази траса међународне једноколосечне железничке пруге Београд - Панчево - Вршац - Република Румунија.

Унутар постојећег комплекса третираног насеља „Кудељарац“ (до Надела) мрежа насељских саобраћајница организована на ортогоналном принципу преко које се одвија саобраћај у насељу и остварује саобраћајна веза са осталим деловима градске територије и шире.

Примарне насељске саобраћајнице чине улице чији правци пружања и трасе трансвезално пресецају комплекс у правцу исток - запад као и улица Скадарска чији је правац пружања север – југ (до Надела) док саобраћајнице у проширеном делу насеља Кудељарац, иза Надела нису изграђене. Наведене саобраћајнице врше дистрибуцију саобраћаја из насеља и унутар наведеног насеља. Са источне стране наведене саобраћајнице остварују саобраћајну везу са градском саобраћајницом Новосељански пут, а са источне, са атаром.

Постојећа мрежа саобраћајница у насељу са аспекта елементарних саобраћајних принципа и норматива има недовољне регулационе ширине тј. недовољне ширине попречних профила.

Максималне регулационе ширине појединих деоница улица су од 7,0m до 15,0m, а већина формираних улица је са регулационом ширином од 3,5m – 5,0m. Коловози су изведени са застором од песковитог шљунка и ризле, а ширине истих нису дефинисане и износе од 3,5m до 8,0m.

У насељу нема изграђених и уређених пешачких и бициклистичких стаза тако да се постојећи коловози користе за колски, пешачки и бициклистички саобраћај. Такође унутар насеља на јавним површинама нема изграђених простора за стационарни саобраћај возила. Линије јавног градског – аутобуског превоза пролазе градском саобраћајницом Новосељански пут и улазе у насеље Кудељарац улицом поред аутобазе Аутотранспортног предузећа Панчево и даље улицом Скадарском поред Минела, Млекаре и преко истих становници остварују везу са градом.

Комуналне површине и објекти

Постојеће комуналне површине и објекти су служба зоохигијене, комплекс за разврставање комуналног отпада и Евангелистичко гробље.

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру ЈКП "Хигијена"

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру у функцији управљања отпадом – рециклажно двориште и остале површине и објекти за комуналне делатности (прихватилиште и азил за напуштене животиње) комплекса ЈКП "Хигијена" у улици Власинска 1 у блоку бр.226.

Део овог комплекса је Центар за сакупљање и разврставање рециклажних материјала и отпада који се не одлаже на депонију. Намењен је за објекте за разврставање рециклажних материјала (сепарацију) комуналног отпада ради његове поновне употребе и рециклаже (садржаји из области комуналне делатности), сакупљање и привремено одлагање рециклабилних материјала из комуналног отпада који се не сме одлагати на депонију, за трафо, паркинге и сл.

Други део комплекса за остале површине и објекте комуналне инфраструктуре је намењен служби зоохигијене ЈКП "Хигијена". У једном делу присутни су и садржаји из области пословања (управна зграда зоохигијене, боксеви за привремени смештај паса), неопходни садржаји намењени потребама ове службе који се односе на прихватилиште и азил за псе, амбуланту, сабирни пункт (хладњача за анимални отпад), магацински простор, гараже и просторе за паркирање, као и простор постојећег сточног гробља који је предвиђен за санацију.

Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру – технички сервис ЈКП „Хигијена“, Новосељански пут б.б. у блоку број 225.3.

На овој локацији обавља се сервис и одржавање возног парка, интерно точилиште за бензин и одвојени део за службу "Паука" са простором за принудно уклоњена возила. Постојећи објекти су још и радионице за поправку возила, магацини, надстрешнице, објекат за раднике са канцеларијама и малим рестораном за исхрану запослених, перионица за веш, служба „Паук“ са својим канцеларијама, управна зграда са канцеларијама и администрацијом и сл.

Евангелистичко гробље

Део блока 060 је намењен за површине за гробље. Овај простор је реконструисан и уређен. Испред гробља, у регулацији пута (улица Стевана Шупљикца и уједно траса ДП IIA 130) постоји паркинг простор који није у потпуности уређен, а на који се преко саобраћајног прикључка улази и излази само десним скретањем.

Трасе и коридори комуналне инфраструктуре

Водоводна инфраструктура

Постојеће стање водоводне мреже на обухваћеном простору је половично у смислу да је изграђена примарна мрежа у улици Стевана Шупљикца, на делу улице Скадарске и Ослобођења (Новосељански пут) док је дистрибутивна мрежа изграђена само у још неколико улица где постоје значајнији потрошачи. Конкретно у Ул. Стевана Шупљикца постоји примарни вод Ø500 и дистрибутивни Ø150-Ø200. Део Скадарске и Ослобођења има изграђен примарни Ø400 док је у неколико улица изграђена дистрибутивна мрежа (Ø100-150). Капацитети задовољавају тренутне потребе постојећих потрошача. Примарни вод Ø400 који се води дуж улица Скадарске, Преспанске

и Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на градски Ø500 у Ул. Стевана Шупљикца. Дистрибутивни вод Ø150 у Ул. Ослобођења (Новосељански пут) је прикључен на дистрибутивни водовод Ø200 такође у Ул. Стевана Шупљикца и спојен је са Ø400 у прстен. Дуж Новосељанског пута је развучен водовод Ø150 скоро до самог водотока Надела. Део обухваћен новом проширеном границом грађевинског реона преко водотока Надел према Банатском Новом Селу, нема изграђену градску водоводну мрежу, већ се потрошачи снабдевају из сопствених бунара.

Канализациона инфраструктура

Фекална

У Панчеву је изграђен сепаратни канализациони систем што подразумева одвојене системе фекалне и атмосферске канализације. У зони Кудељарског нисипа не постоји изграђена фекална канализација осим колектора Ø400 за војни комплекс који је прикључен на постојећи колектор Ø500 у Ул. Стевана Шупљикца. Тренутно се ради пројектна документација за фекални колектор дуж Ул. Ослобођења (Новосељански пут) и секундарну канализацију на Кудељарском насипу.

Атмосферска

У зони Кудељарског нисипа не постоји изграђена атмосферска канализација осим у Ул. Стевана Шупљикца где је изграђена атмосферска канализација за потребе насеља Котеж.

Што се тиче каналске мреже у зони града постоје три главна отворена канала која су на неким краћим деоницама чак и зацењена. Сва три канала се уливају у Надел. У зони Кудељарског насипа на северној страни града, налази се такозвани канал "Млекара" дужине 2100 метара, затим нешто јужније, такође у зони Кудељарског насипа, канал "Панчевачки-33" у дужини од 5580 метара. Канали су у функцији иако су на граници употребљивости због недовољног одржавања и одлагања неопходних санација. Ту је и канал „АТП“ који се пружа дуж саобраћајнице Скадарске и који је унутар путног појаса (земљиште јавне намене) и, такође се улива у Надел. Овај канал је путни канал и био је у функцији ЈКП АТП које је измештено са предметног простора.

Канал Панчевачки 30 налази се у оквиру путног појаса у улици Новосељански пут.

Електроенергетска инфраструктура

Трасе далековода:

1. 220 kV бр. 254/1 ТС Панчево 2 - ПРП Ковачица,
2. 110 kV бр. 1145/2 ТС Качарево - ТС Панчево 2,
3. 110 kV бр. 1153 ТС Београд 7 - ТС Панчево 2,
4. 110 kV бр. 1109 ТС Београд 7 - ТС Панчево 2,
5. 110 kV бр. 1104 ТС Панчево 2 - ТС Панчево 3 и
6. 110 kV бр. 1105 ТС Панчево 2 - ТС Панчево 3,

који су у власништву "Електромережа Србије" АД, једним својим делом укрштају се са обухватом предметне измене и допуне плана.

Део града обухваћен овим планом снабдева се електричном енергијом из постојеће трансформаторске станице "Панчево 3" 110/20/10KV. Напајање се врши преко постојеће 20KV средњенапонске мреже и одговарајућих трафостаница. Постојеће трансформаторске станице у радним (привредним/индустријским) зонама нису власништво оператера дистрибутивног системаа и из њих се напајају постојећи потрошачи на овој локацији.

Далековод 35kV који се протеже преко планског подручја предметног плана од Новосељанског пута до постојеће ТС 110/20kV „Панчево 3", није у функцији више од 20 година. Далековод је подзидан и нема могућности приступа истом у циљу демонтаже стубова и проводника. Електродистрибуција Панчево у дугорочним плановима нема потребу за активирањем истог.

Уколико приликом изградње објекта буде потребно измештање или каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

Телекомуникациона инфраструктура

На предметном подручју постоје подземни дистрибутивни и разводни тк каблови, као и подземни и ваздушни оптички каблови. У границама плана постоје две активне базне станице МТС, као и 5 РР линкова.

КДС

На подручју овог плана не постоји КДС инфраструктура.

Термоенергетска инфраструктура

У делу блока 036 налази се погон топалне која је у систему ЈКП "Грејање" Панчево а из које се врши даљинско загревање објеката у насељима Котеж 1 и 2, који нису у обухвату овог плана.

A3.2. Остале површине, садржаји и објекти јавног коришћења

Верски објекти

Верски објекат Православне цркве налази се у ул. Охридској. Осим објекта Храма, постоје и објекти пратећих садржаја: парохијски дом са простором за свештеника и објекат за набавку и паљење свећа. У оквиру порте постоје и комуникативне/манипулативне површине као и зелене површине.

Станице за снабдевање течним горивом

На траси саобраћајнице Новосељански пут која се налази у оквиру обухвата плана, налазе се три станице за снабдевање течним горивом. Осим пунктова за снабдевање горива, ове станице садрже и објекат за запослене у оквиру којег се налази простор за снабдевање.

A3.3. Остале површине, садржаји и објекти

Становање са компатибилним наменама

Предметно насеље претежно садржи објекте породичног становања. Насеље је настало на некадашњем пољопривредном земљишту на којем су власници решавали сопствено стамбено питање и те су већих површина. Парцела које су некадашњи власници испарцелисали и продавали, су мањих површина. Већина парцела има излаз на неку саобраћајницу али је до многих приступ врло отежан, кроз просеке и различите приступне стазе недовољне ширине. Грађено је без поштовања старе планске документације према којој је у овом делу града планирана привредна зона и сада се на терену могу наћи заједно намене које нису компатибилне, распоред улица који не задовољава потребе свих становника, неуједначену регулацију итд., тако да се сада углавном може само, до извесне мере, санирати постојећа проблематика и планском регулативом зауставити даља девастација простора.

Такав настанак насеља резултирао је да становници данас немају уређен јавни простор, центар насеља (нпр. трг, парк и сл.), и да не постоје објекти друштвеног и социјалног стандарда (предшколска установа, основна школа, објекти културе, здравствене заштите, спорта, рекреације, МЗ, центрима снабдевања и сл.), са изузетком Комплекса средње пољопривредне школе, која је на постојећој локацији била и пре него што су овде почели да се граде стамбени објекти. Такође, не постоје пратећи садржаји у оквиру стамбених простора као што су мале пословне, трговинске, занатске, услужне намене, снабдевање и сл. Постоје мегамаркети на неколико места у насељу.

Становање је ретке густине и најгушће у блоковима најближе граду (југозападни део насеља). На простору "треће дужи" (северозападни део насеља) и иза Надела је врло мало стамбених објеката и земљиште се у више од 90% користи у пољопривредне сврхе.

Пословне и радне зоне са компатибилним наменама

Пословни и радни комплекси су претежно лоцирани уз Скадарску улицу и Новосељански пут. Велики број затечених комплекса припада, по својој намени, привредној зони, јер је претходна планска документација (све до 1991.г.) дефинисала овај простор као привредну зону. ИИД ДУП "Кудељарски насип" (1991.год.) у оквиру ове искључиво радне зоне, планира зону становања уз радни комплекс.

С обзиром да је у међувремену порастао број стамбених објеката, постојећи радни комплекси се задржавају и дозвољава се њихово осавремењивање у смислу увођења технолошких мера које пружају појачане мера безбедности и заштите животне средине у складу са важећим законима и правилницима, као и праћење и контролу од стране надлежних институција.

Б – ПЛАНСКИ ДЕО

Б0 ПОЈМОВНИК

Поједини појмови/изрази употребљени у овом планском документу имају следеће значење:

СТАНОВАЊЕ

- **Објекат породичног становања** може имати максимално до три стана или до три независне функционалне јединице
- **Објекат вишепородичног становања** има више од три стана (или независних функционалних јединица)

УКОПАНА ЕТАЖА

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

ПРИЗЕМЉЕ (нулта кота објекта)

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

СПРАТ

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

ДУПЛЕКС

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

ПОТКРОВНА ЕТАЖА

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

- **Таван (Тав)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији простор није у употреби као користан простор

- **Поткровље (Пк)** - део објекта под кровом, над завршним спратом који је у употреби као стамбени/пословни/помоћни – корисни простор. Поткровље је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује само интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Висина назитка према важећем правилнику
- **Мансарда (М)** - део објекта под кровом, над завршним спратом чији је простор у употреби као користан простор. Преломне тачке и слеме мансардног крова максимално могу бити висине које су уписане у полукруг. Мансарду је могуће формирати и као дуплекс уз услов да се приступ остварује интерном комуникацијом са доњег нивоа и по задовољавању свих других услова овог плана. Горња раван крова има мањи нагиб, а нижа је стрмија и на њој се налазе мансардни прозори/балконска врата. У случају да је мансарда формирана као дуплекс или као стан са галеријом, прозори на горњем, плићем делу крова могу се решити само као кровни прозори
- **Повучени спрат (Пс)** - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50m. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део
- **Зелени кров** - кров насут земљом и другим одговарајућим слојевима и озелењен адекватном вегетацијом. Зелени кров или кровна башта је отворен, земљаним слојем заштит и биљкама засађен простор на завршној етажи објекта, која је од тла одвојена грађевинском или другом структуром. Слој земље мора бити од висококвалитетног хумуса и погодан за узгајање свих биљних врста

ЕЛЕМЕНТИ ФАСАДЕ

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

ОСТАЛО

- **Висина објекта** је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно коте венца (за објекте са равним кровом)
- **Габарит** изграђеног или планираног објекта је хоризонтална пројекција најистуреније етаже, односно најистуренијег дела објекта, на припадајућој парцели, без испада (стрехе, венци, балкони, терасе, еркери...)
- **Економски објекат** јесте објекат који служи обављању пољопривредне делатности. Економски објекти за држање животиња могу се градити само у зонама и на начин дефинисан одговарајућим законима и правилницима
- **Помоћни објекат** јесте објекат који је у функцији главног објекта, а гради се на истој парцели на којој је саграђен или може бити саграђен главни стамбени, пословни или објекат јавне намене (гараже, оставе, септичке јаме, бунари, цистерне за воду и сл.)

Б1 ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

Б.1.1. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ / ЗОНЕ И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА

Територија у оквиру грађевинског подручја града Панчева је, концептом разраде кроз планове генералне регулације, подељена на 11 просторно-функционалних целина.

Простор који је предмет овог плана представља Целину 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела.

Да би се сагледао и успоставио континуитет у планирању и развоју обухваћеног простора, сагледани су сви планови из претходних периода, а паралелно са тим, урађена је анализа постојећег стања и на основу свих наведених параметра, процењено да ли се и на који начин могу

задржати одређене започете концепције и правци развоја у погледу намене простора, саобраћаја и комуналне инфраструктуре.

План се са једне стране заснива на настављању континуитета започетог на основу претходно рађених планова и градње која се одвијала претходних деценија (плански и неплански) а, са друге стране, на усклађивању са актуелним потребама и тенденцијама и новим законским решењима.

Од укупне површине обухвата, око 60% чини неизграђено земљиште у оквиру грађевинског реона, које се користи за пољопривредну производњу.

Што се намена тиче, најзаступљеније су становање, пословање и индустрија.

Простор који је предмет овог плана, реком Надел је просторно и функционално подељен на две целине:

- Целина до Надела (дефинисана старом границом Генералног плана Панчева „Сл. лист. града Панчева“ бр.14 /08);
- Целина преко Надела (која је обухваћена грађевинским подручјем на основу Просторног плана града Панчева „Сл. Лист града Панчева“ бр. 22/12 и ГУПа „Сл.лист града Панчева“ бр. 10/20).

Целина до Надела је далеко више изграђена. Планиране намене у овом простору су становање, комуналне делатности, пословање и мали део за радну зону.

Целина иза Надела је претежно (више од 90%) планирана за радну зону а један мањи део (уз Надел) за пословање.

Простор је подељен и на блокове чије су границе дефинисане постојећим и планираним саобраћајницама.

Б1.1.1. Концепција уређења карактеристичних целина

Концепцијом уређења задржана је основна намена дефинисана планом вишег реда и, у највећој мери, намена и регулација разрађена претходним плановима урађеним за овај простор. Такође, већ формиране урбане целине које су претежно изграђене и завршене, планом се, углавном задржавају.

Постојећа карактеристична типологија блокова се задржава. Критеријуми су били претходна планска документација, степен завршености формирања простора као урбане целине, започети процеси трансформације блока, карактер блокова у непосредном окружењу, ширина улица, услови осунчања и проветравања блокова, величина блокова, величина парцела и сл.

Б1.1.2. Планирана претежна намена земљишта по целинама

Планирана претежна намена на простору измена и допуна Плана је привредна намена - у целина до Надела пословање са компатибилним наменама а, у целини преко Надела радна зона.

Планиране намене у оквиру целине до Надела на грађевинском земљишту јавне намене – образовање, комуналне површине и објекти (комунална и техничка инфраструктура обновљиви извори енергије ЈКП „Грејање“, ЈКП „Хигијена“ и Евангелистичко гробље), парковске површине, заштитно зеленило, саобраћајне површине, пешачке површине, железница и водне површине (канал и река Надел).

Планиране намене у оквиру целине до Надела на грађевинском земљишту остале намене су становање са компатибилним наменама, пословање са компатибилним наменама, верски објект, станице за снабдевање течним горивом, спорт и рекреација и заштитни појас Надела, у оквиру кога је обезно остварити инспекционе стазе.

Планиране намене у оквиру целине преко Надела на грађевинском земљишту јавне намене – саобраћајне површине, железница и водно земљиште (канал и река Надел).

Планиране намене у оквиру целине преко Надела на грађевинском земљишту остале намене су радна зона, пословање са компатибилним наменама и заштитни појас Надела.

Б.1.1.3. Компатибилност и могућност трансформације планираних намена

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом.

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

Табела. Компатибилност намена

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

Компатибилност намена

Легенда:

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

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

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

Напомена:

Привредне намене (намене радне зоне) се третирају као условна компатибилност пословању са компатибилним наменама на подручју дела блокова број 224.5, 226 и 266.9 265/5, 265.7, 265.10, 265.11 и 278, и односи се само на постојеће радне комплексе (на затечено стање). Намена постојећих радних комплекса се дозвољава у оквиру намене пословања са компатибилним наменама под условом да не угрожавају своју околину, да испуњавају мере заштите животне средине које прописују важећи правилници и закони, као и под условима који су дефинисани овим планским документом. За ове комплексе је могуће прописати и додатне мере заштите околине.

Б.1.1.4. Биланс урбанистичких показатеља**Биланс површина грађевинског земљишта**

Бр.	Грађевинско земљиште	Површина	%
I	Јавна намена	142 23 86	19.78%
1	Саобраћајнице	102 28 78	14.23%
2	Образовање	3 53 98	0.49%
3	Комуналне зоне и објекти	8 27 55	1.15%
4	Спорт и рекреација	0 58 80	0.08%
5	Централне функције	0 67 51	0.09%
6	Култура	0 44 39	0.06%
7	Заштитно зеленило	2 34 07	0.33%
8	Јавно парковско зеленило	0 99 27	0.14%
9	Водене површине (канални и инспекционе стазе)	23 14 73	3.22%
II	Остала намена	576 69 60	80.22%
	Укупна површина грађевинског земљишта	718 93 46	100.00%

Б1.2. ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ЗА ЈАВНЕ САДРЖАЈЕ И ОБЈЕКТЕ**Б1.2.1. Локације, попис парцела и капацитети земљишта за јавне површине, садржаје и објекте**

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

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

1. саобраћајнице;
2. образовање;
3. здравасво;
4. култура;
5. администрација и централне функције;
6. спорт и рекреација;
7. зоне заштитног зеленила;
8. комуналне зоне и објекти;
9. парковско зеленило;
10. водене површине.

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 106 саобраћајнице.
- О1 до О2 – образовна установа
- ЗЗ.1 до ЗЗ.4 – зоне заштитног зеленила
- Од КЗ.1 до КЗ.5 – комуналне зоне
- ЈЗ.1 до ЈЗ.3 – парковско зеленило
- Од В1 до В8 – водене површине
- Од И1 до И6 –инспекционе стазе
- СР.1– Спортско-рекреативна зона
- СК.1 – Споменици културе
- ЈР.1–резервисана јавна површина

Саобраћајнице

Бр. грађ . парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
1 (v)	Пруга	2000/1, 2000/2, 8098	2 47 99
2	Пруга	8106/18, 1976/6	2 91 03
2'	Пруга	8102	0 41 64
3	Пруга	13930/1	0 73 92
4	Пруга	13930/1, 11108, 11035, 11034/1, 10024-10056, 10023/1, 10023/2, 10016-10022, 11008-11011, 11012/1, 11012/2, 11013-11033	7 56 26
5(i)	Саобраћајница	Регулисано у ПГР целине 1	6 99 43
6	Саобраћајница	2040, 2007/1, 2041/1	0 69 62
7	Скадарска	1975/1, 1975/2, 1976/7, 629/2, 8106/18	0 50 29
8	Скадарска	8098, 8106/18	0 16 36
9	Новосељански пут	8013/1	5 60 82
10	Новосељански пут	13972	6 84 17
11	Новосељански пут	14008/1	11 49 00
12	план. саобраћајница	8011, 8098, 1995/1, 1995/2, 1999/2, 2000/2, 2000/1, 1999/1, 1998	0 66 20
13	план. саобраћајница	614, 615/1, 615/2	0 08 37
14	план. саобраћајница	1995/2, 1994, 1993, 1991, 1990, 1989/1, 1989/2, 1985, 1982, 1981, 1978/1, 1978/6, 615/2, 610/2, 612/2, 608/9, 608/18, 608/19	0 25 18
15	Борска	8011, 628/1, 628/4, 628/3, 627, 625/1, 620/1, 620/2, 617/1, 617/8, 617/9, 1993, 1991, 1990, 1989/3, 1986/1, 1985, 1982, 1981, 1978/2, 615/2, 612/2, 610/2, 608/12, 608/11, 608/10, 608/5, 608/26, 606/6	0 26 94
16	план. саобраћајница	606/5, 606/6, 608/5, 608/26, 608/25, 608/24, 608/23, 608/22, 608/21, 608/4, 608/20, 608/3, 608/19, 608/18	0 07 17
17	план. саобраћајница	623, 625/1, 625/2, 625/3, 625/4	0 07 15
18	Скадарска	8098, 595, 592/4, 8005, 581/3, 581/5, 581/4, 581/6, 581/1, 580, 8011, 402-407, 401/4, 126/3, 13791/13, 11748, 11749/1, 11750/3, 11750/1, 11751/3, 11751/2, 11462/4, 11462/3, 11462/2, 11462/5, 11459/2, 11416/2, 11415, 13970, 11416/5, 13966/2	4 50 99
19	Охридска	8005, 592/1, 592/3, 592/4, 591/1, 591/2, 590/2, 589/1, 589/2, 589/3, 589/4, 589/5, 588/1, 588/2, 588/3, 587/4, 586/5, 586/4, 586/3, 586/2, 586/1, 585/2, 585/3, 583, 582/1, 582/4, 581/3	0 15 37
20	Борска	606/6, 606/7, 616	0 21 19
21	Борска	580, 579/1, 579/2, 579/3, 579/4, 579/5, 579/6, 586/1, 586/3, 586/4, 586/5, 586/6, 585/1, 585/4, 584, 582/1, 582/3, 581/1	0 14 69
22	план. саобраћајница	356, 355, 587/1, 587/3, 357, 8098, 358, 359/3, 359/4, 360/1, 361/1, 8006	0 31 28
23	план. саобраћајница	606/7, 597/13, 598/1, 599, 600/2, 601/2, 602, 603, 604/1, 604/8, 567/7, 567/4, 567/6, 552, 553, 554	0 33 94
24	план. саобраћајница	599, 600/2	0 12 10
25	план. саобраћајница	599, 600/2, 601/1, 602, 603, 604/5, 604/6, 604/1, 567/7, 567/2, 567/5, 566/7, 566/1, 566/17, 566/11, 566/10, 566/14, 566/9, 566/8	0 19 92

Бр.грађ . парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
27	Охридска	586/5, 587/1, 587/2, 587/3, 587/4, 580, 356, 8005, 579/6, 578/8, 578/9, 577/3, 577/4, 576/3, 575/3, 574, 573/4, 572/1, 571, 570/2, 570/3, 569/4, 568/2, 447, 446, 445/1, 444, 443/2, 442, 441, 440, 439/8, 437/4, 436/2, 433, 432, 430, 428, 427/1, 426, 424/15, 424/16, 424/17, 423/1, 421, 420/1, 420/2, 419/1, 419/2, 418/1, 417, 416/6, 415/1, 415/5, 414, 413/1, 412/1, 410, 409/1, 402-408, 401/5, 400/5, 126/2, 13971/3, 127/3, 128/2, 128/3, 129, 130/4, 130/5, 130/2, 130/3, 131/1, 131/2, 132/4, 132/5, 132/7, 133/2, 133/3, 135/2, 137, 138, 395, 394, 393, 392/2, 391, 390, 389, 388/1, 388/2, 388/3, 388/4, 388/5, 387, 386, 385/2, 384, 383/3, 383/4, 383/5, 382/5, 381/3, 380/7, 380/8, 380/2, 379, 378/3, 377/1, 377/2, 376/6, 375, 374, 373, 372/2, 371, 370/3, 369, 368/3, 367, 366, 365, 364/4, 363, 362/1, 361/2, 360/4, 359/4, 359/1, 359/2, 358, 357	1 15 77
28	план. саобраћајница	446, 445/5	0 26 87
29	Прва суседна	8098, 8006, 362/2, 363, 364/1, 365, 366, 367, 367, 368/1, 369, 370/2, 371, 372/1, 373, 374, 375, 376/1, 377/1, 377/2, 378/1, 379, 380/1, 380/4, 381/1, 382/2, 383/1, 383/3, 384, 385/1, 386, 387, 388/1, 388/4, 388/5, 389, 390, 391, 392/1, 393, 394, 395, 138, 137, 135/1, 133/1, 132/9, 132/6, 131/1, 131/2, 130/1, 130/7, 129, 128/1, 127/7	0 90 24
30	Преспанска	8014, 551/1, 551/2, 552-565, 566/2, 566/7, 566/8, 566/13, 566/15, 566/16, 448/1, 448/2, 448/3, 448/4, 449/1, 449/2, 449/3, 449/4, 550/1, 550/2, 550/3, 8012	0 37 34
31	Преспанска	449/2, 450, 452, 454/1, 454/6, 454/5, 455, 457/2, 458/2, 459, 461, 537, 539, 541, 543/4, 545/2, 547/2, 549/3, 550/2	0 18 14
34	план. саобраћајница	535, 462, 8012	0 16 53
35	план. саобраћајница	533/1, 531/3, 530/3, 530/6, 529/3, 527/2, 525, 517/2, 516/3, 514, 513/2, 512/2, 509/1, 508/1, 506/3, 505/6, 504, 503/2, 503/1, 502/8, 502/9, 502/10, 501/3, 500/5, 499/3, 498, 497/4, 497/8	0 56 21
36	Преспанска	533/3, 531/5, 530/3, 529/5, 464, 465, 468, 469, 472, 473, 527/4, 525, 526/2, 517/5, 475/1, 476, 477, 479/3, 516/8, 516/9, 480/6, 514, 484, 485/4, 513/5, 512/2, 512/1, 486/6, 509/3, 505/2, 505/3, 490/3, 489, 486/3, 490/3, 409/4, 492/5, 492/2, 496/2, 8012, 497/10, 497/9, 497/7, 498, 499/6, 500/3, 501/1, 502/5, 503/1,2, 504,	0 56 63
39	план. саобраћајница	414	0 06 25
40	Власинска	494/5, 13971/13, 11799/2, 11800, 11803/6,10,12,13,15,16,19	0 49 98
41(v)	план. саобраћајница	13968/2, 11720/1, 11720/3, 11720/2, 11720/4, 11725, 11726/1, 11726/2, 11730, 11731/1, 11731/2, 11731/3, 11732, 11738/1,2,3, 11739, 11740/1, 11740/4, 11741, 11742/1, 11742/2, 11743/1, 11744/1, 11745/1, 11746/1, 11747/1, 11748/3, 13971/15	0 91 04
42	план. саобраћајница	13969/2, 13971/3, 11732, 11468/1, 11471, 11472/1, 11472/2, 11474/1, 11474/2, 11475/2, 11476/1, 11477-11480, 11483, 11484, 11487, 11488, 11489, 11491, 11492/1, 11492/3, 11493/1, 11493/3, 11493/4, 11494/1, 11495/1, 11496/1, 11497/1, 11498/1, 11499/1, 11500/1, 11501/1, 11502/1, 11503/1, 11414/1, 11416/7, 11416/2, 11458/4, 11461, 11463/2, 11463/3,	1 10 52
44	план. саобраћајница	11774, 11775/1, 11775/2, 11752/3, 11752/4	0 37 07

Бр.грађ . парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
46	план. саобраћајница	11448, 11758, 11451/1, 11451/2, 11447, 11446/14,16-28,30	0 87 71
48	план. саобраћајница	11775/3, 11775/1	0 02 15
50	план. саобраћајница	11464, 11465/1-10, 11721/1-3, 11722, 11723, 11724, 11728/1,2, 11729, 11733/2,3	0 36 26
54	план. саобраћајница	13968/2, 11719, 11720/1, 11721/1, 11464, 11465/1, 11467, 11468/2, 11469, 11470, 11473, 11474/3,4, 11475/1, 11476/2, 11477-11479, 11482, 11484, 11485, 11490, 11491	0 80 55
55	план. саобраћајница	11492/1 3,4,5,6,7, 11493/1, 6,7,8,9,10,11,12,13,14	0 33 71
57	план. саобраћајница	11415, 11417/1	0 27 82
58	план. саобраћајница	11416/7, 11417/2, 11417/1	0 50 82
59	план. саобраћајница	13972, 13966/2, 11419/1, 11423/2, 13970, 11416/5, 11418/1, 11418/16, 11257, 11256/1-4, 11253-11255, 11252/1,2, 11251/2,4, 11250/2,	0 83 13
60	план. саобраћајница	13968/1, 11492/2, 11493/2, 11494/2, 11495/2, 11496/2, 11497/3, 11498/3, 11499/3, 11500/3, 11501/2, 11502/2, 11503/2, 11414/2,4,5,14, 11413, 11409-11411, 11408/1,2, 11407, 11406, 11403/1,2,, 1140211401, 11400, 11398/1	1 00 47
62	план. саобраћајница	11414/10,11,13,14	0 07 32
64	план. саобраћајница	11412, 11413	0 36 36
65	план. саобраћајница	13969/1, 11414/4,9,10,14, 11412, 11409-11411, 11408/3,4, 11407, 11405, 11404, 11403/1,2, 11400-1140211399/3	0 42 55
66	план. саобраћајница	13966/1, 11294, 11290/1,2, 11270-11278, 11269/1,2,3,4,6,7, 11268, 11266/1, 11265/1-3, 11262, 11263, 11260, 11259/1, 11258, 11418/8, 13969/1, 11399/1,2,3	1 06 20
67	план. саобраћајница	11263, 11261, 11264/1	0 26 35
68	план. саобраћајница	11292, 11294, 11295, 11296	0 59 84
72	план. саобраћајница	13950	2 21 51
73	план. саобраћајница	11289	0 31 08
76	план. саобраћајница	11234/2, 11229, 11230, 11231/1,2,3,4, 11232,	0 34 88
80	план. саобраћајница	11184/2,3, 11183/1,2,4, 11182, 11168,	0 86 33
81	план. саобраћајница	11168, 11182, 11181, 11174, 11173, 11164, 11161, 11165, 11170, 11171, 11172/1,2, 11175, 11176, 11180, 11183/1	0 45 61
82	план. саобраћајница	11156, 11157, 11165-11167	0 32 67
83	план. саобраћајница	11207/1,2, 11105/5, 13930/1, 13973, 11204/3, 11203, 11202, 11199/2,3, 11197/1,3,4, 11198, 11195, 11194/1,2, 11193/2,4, 11192/2, 11191, 11190, 11188, 11189, 11184/2, 11183/1,3, 11175-11178, 11172/1,2, 11167-11171, 11157, 11155	2 28 09
84	план. саобраћајница	11104/1,3,10,11,16-20	0 07 28
85	план. саобраћајница	13950, 11104/4,5, 11103, 11099, 11098/1,2,5,6,8,9,10,11, 11097, 11096/1,2, 11093/2,3,4,5, 11092/4,7,8,9,10, 11091, 11090/1,2, 11089/1,2, 11088/1,2, 11087, 11057, 11052-11055, 11050	1 48 06

Бр.грађ . парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
86	план. саобраћајница	13944, 11086/1-4, 11059-11073, 9969-9983, 9984/1,2, 9985-9998, 9895-9900, 9901/1,2, 9902-9908, 11103, 11099, 11098/1,5,7,8,11, 11097, 11096/1,2, 11093/1,2,3,7, 11092/12, 11091, 11090/3, 11089/1,2, 11088/1,2, 11087, 11058, 11057, 11052-11054, 11050, 11049/5, 11048/1, 11047/1,6, 11045, 11044, 11043/1,2, 11042, 11041, 11040/5, 11039/1,2,4, 11038/1,2, 11037, 10014/1,2, 10013/1,2, 9999-10012, 9894, 9893, 9892/1,2, 9887-9891, 9886/1,2, 9885, 9884/1,2, 9883, 9882/7, 9881/7,10, 9880, 9879/1, 9878/1,8, 9877, 9876/5	3 54 60
87	план. саобраћајница	13945, 11059-11074, 9969-9983, 9984/1,2, 9985-9998, 9895-9897	2 50 37
88	план. саобраћајница	11092/10,12,14-17	0 10 32
89	план. саобраћајница	11072-11082, 11083/1-3, 11084, 11085, 11086/4	0 71 96
90	план. саобраћајница	11050	0 45 32
91	план. саобраћајница	11035, 11034/1-4, 1108, 11109/10, 11110/5, 11111-11116, 11117/1, 11118-11120, 11122-11124	0 61 90
92	план. саобраћајница	10024-10056, 10023/1,2, 10016-10022, 11008-11011, 11012/1,2, 11013-11033, 11034/1, 11035, 11108, 11109/10	3 01 51
93	план. саобраћајница	13974, 10024-10056, 10023/1,2, 10016-10022, 11008-11011, 11012/1,2, 11013-11033, 11034/3, 11035, 11124, 11125, 11126/1,2, 11127-11133, 11134/1,2, 10973-10999, 11000/1,2, 11001/1,2, 11002-11007, 10167-10172, 10166/1,2, 10150-10165, 10149/1	3 34 54
94	план. саобраћајница	13973, 13975, 11133, 11134/1,2, 10973-10999, 11000/1,2, 11001/1,2, 11002-11007, 10167-10172, 10166/1,2, 10150-10165, 10149/7	2 53 89
95	план. саобраћајница	11045, 11046/1	0 48 85
96	план. саобраћајница	11045, 11044, 11043/1,2, 11042, 11041, 11040/1,5, 11039/1-3, 11038/1,2, 11037, 10014/2,3, 10013/1,2, 9999-10012, 9894, 9893, 9892/1,2, 9888-9891	1 53 32
97	план. саобраћајница	9982, 9983	0 71 82
98	план. саобраћајница	10016, 10017, 10018	0 59 97
99	план. саобраћајница	10989	0 73 22
100	план. саобраћајница	9888	0 44 84
101	план. саобраћајница	9896, 9897	0 72 18
102	план. саобраћајница	10040, 10041	0 60 33
103	план. саобраћајница	10166/1,2	0 73 02
104	план. саобраћајница	13977, 13930/1, 10056, 13974, 13975, 10149/1-7	1 56 47
105	план. саобраћајница	11418/5,6,8,24,25,28	0 19 99
		Укупна површина	102 28 78

Образовање

Бр.грађ . парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
О1	Средња пољопривредна школа	606/2,5,6,7	2 76 31
О2	Образовна установа	460, 461, 462	0 77 67
		Укупна површина	3 53 98

Заштитно зеленило

Бр.грађ . парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
-----------------	-------	---------------------------	----------

33.1	Зона заштитног зеленила	403	0 29 36
33.2	Зона заштитног зеленила	8011	0 62 50
33.3	Зона заштитног зеленила	8106/18	0 89 96
33.4	Зона заштитног зеленила	2001/1,2, 2002/1,2, 2003/1,2,3,4	0 52 25
		Укупна површина	2 34 07

Комуналне зоне и објекти

Бр.грађ. парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
КЗ.1	Инфраструктурна зона	629/7,8,10,11	2 45 11
КЗ.2	Евангелистичко гробље	2004, 2005, 2007/2	2 39 19
КЗ.3	ЈКП "Хигијена"	606/4	0 69 49
КЗ.4	ЈКП "Хигијена"	494/4	2 29 46
КЗ.5	ЈКП "Хигијена"	494/4	0 44 30
		Укупна површина	8 27 55

Спорт и рекреација

Бр.грађ. парц.	Назив	Катастарске парцеле (К.О. Панчево)	Површина
СР.1	Спортско игралиште	615/2	0 58 80
		Укупна површина	0 58 80

Култура

Бр.грађ. парц.	Назив	Катастарске парцеле (К.О. Панчево)	Површина
СК.1	Споменик културе	18534	0 44 39
		Укупна површина	0 44 39

Централне функције

Бр.грађ. парц.	Назив	Катастарске парцеле (К.О. Панчево)	Површина
ЦФ.1	Централне функције	628/1	0 17 66
ЦФ.2	Централне функције	404, 405, 406	0 49 85
		Укупна површина	0 67 51

Парковско зеленило

Бр.грађ. парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
ЈЗ.1	Парковско зеленило	2007/1	0 76 90
ЈЗ.2	Парковско зеленило	414	0 22 37
		Укупна површина	0 99 27

Водне површине

Број грађ. парц.	Назив	Кат. парц. (К.О. Панчево)	Површина
В1(І)	Река Надел	13924/1	19 44 61
В2	канал Млекара	14018/2	1 14 42
В3	канал Млекара	14018/1	0 86 21
В4	канал Панчевачки 33	450, 452, 454/1, 454/3,4,6,	0 05 00
В5	канал Панчевачки 33	457/2, 458/2, 459, 461,	0 02 89

B6	канал Панчевачки 33	464, 465, 468, 469, 472, 473,474, 475/1, 476, 18594, 478/5, 479/1,2 480/3,4,5, 484, 485/6, 486/3,8, 489, 490/2,3,4, 492/1,4,8, 494/4	0 32 96
B7	канал Панчевачки 33	11803, 11803/18, 11802/3, 11802/1, 11801, 18690, 11798/4, 11797/7, 11797/8, 11794/3, 18647, 11790/2, 11787/1, 11786/1, 11784/1, 11783/3, 11783/4, 11781/3, 11779, 11786/2, 11778, 11775/4, 11775/3	0 24 64
B8	канал Панчевачки 33	11774	0 02 18
И.1	инспекциона стаза	11491, 11492/1, 11493/1, 11494/11, 11495/1, 11496/1, 11497/2, 11498/2, 11499/2, 11500/2, 11501/1, 11502/1, 11503/1, 11414/1	0 27 21
И.2	инспекциона стаза	11418/5	0 07 34
И.3	инспекциона стаза	11258	0 07 50
И.4	инспекциона стаза	494/4, 492/1,7, 490/2, 490/4, 489, 486/3,485/7, 484, 480/3,4, 479/2, 478/5, 18594, 476, 475/1, 473, 474, 472, 469, 468, 465, 464, 462, 461, 459, 458/2, 457/2, 455, 454/3, 454/6, 454/1, 452, 450	0 39 89
И.5	инспекциона стаза	11803/3, 11802/3, 11802/1, 11801, 18689, 11798/3, 11797/6, 11794/4, 18648, 11790/3, 11797/1, 11786/1,2, 11784/1, 11783/3,4, 11781/3, 11779, 11778, 11775/4, 11775/3	0 17 54
И.6	инспекциона стаза	11774	0 02 34
		Укупна површина	23 14 73

Напомена:

1. Парцела 1(v) је део постојеће пруге и чиниће једну целину у оквиру градског грађевинског реона Панчева заједно са парцелом 1(xi);
2. Подручје које обухвата парцела 5(i) је већ испланирано у оквиру Плана генералне регулације целине 1;
3. Парцела 41(v) јед део планиране саобраћајнице која се наставља и у оквиру Плана генералне регулације целине 11 па ће заједно са парцелом 41(xi) чинити јединствену целину у оквиру градског грађевинског реона Панчева;
4. Парцела B1(v) је парцела за реку „Надел“ и заједно са парцелом B1(vi) ће чинити јединствену парцелу за ту реку у оквиру градског грађевинског реона Панчева.

Б1.2.2. Урбанистички и други услови за уређење и изградњу површина и објеката јавне намене

Површина јавне намене јесте простор одређен планским документом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом (улице, тргови, паркови и др.).

Објекти јавне намене су објекти намењени за јавно коришћење и могу бити објекти јавне намене у јавној својини по основу посебних закона (линијски инфраструктурни објекти, објекти за потребе државних органа, органа локалне самоуправе итд.) и остали објекти јавне намене који могу бити у свим облицима својине (болнице, домови здравља, домови за старе, објекти образовања, отворени и затворени спортски и рекреативни објекти, објекти културе, саобраћајни терминали, поште и други објекти).

Јавне службе су установе у којима се обезбеђује остваривање права, односно задовољење потреба и интереса грађана и организација у областима друштвеног стандарда.

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

Сви постојећи јавни објекти и површине се задржавају као опште добро.

С обзиром на потпуни недостатак ових садржаја у обухваћеном простору, на повећање броја становника и броја запослених који раде у овом насељу, на повећање капацитета изградње које доноси овај плански документ, као и на смернице из ГУП (као плана вишег реда), неопходно је обезбедити простор за јавне намене које су услов за остварење основног социјалног, друштвеног и урбаног стандарда.

У рубном североисточном делу блока 266.8 од дела кп 414 КО Панчево, формирана је интегрисана саобраћајница за колско-пешачки саобраћај (која даље излази на улицу Скадарску), како би се омогућио приступ јавној градској саобраћајници. Од преосталог дела градске парцеле бр. 414, формира се парковска/зелена површина, у коју се укључује и дечје игралиште које су грађани својим улагањима формирали, због непостојања оваквих садржаја у целом насељу.

У југозападном делу блока 226 који излази на улицу Преспанску, налази се простор за формирање објеката у функцији образовања (основна школа, предшколска установа). Са друге стране канала, у делу зоне која излази на улицу Преспанску, планирана је зона јавних садржаја (МЗ, Дом културе, трг, парк, пијаца).

У северозападном делу блока 036 налази се некадашња Пилотска школа која је евидентирана као добро које ужива претходну заштиту.

У овом објекту/комплексу, дозвољене намене су: култура, образовање, хотел, хостел, затим уметничке школе и радионице и сл.

Као пратећи садржаји могу се наћи угоститељске услуге и пословање.

Пре израде Урбанистичког пројекта или извођења радова или других активности на наведеном добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове - мере техничке и друге заштите и сагласност од надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Сопственици и корисници наведених непокретности, дужни су да чувају, одржавају и употребљавају добра у складу са њиховом природом и наменом, као и да прибаве услове за предузимање мера тезхничке заштите и радова на добру којима се могу проузроковати промене изгледа, облика или намене дора или повредити његова својства.

Заједничка/општа правила за јавне намене

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

<u>ВРСТА И НАМЕНА ОБЈЕКТА У ЗОНИ</u>	
Објекти из ове групације могу се налазити у оквиру свих зона/намена.	
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	Коришћење јавних простора и објекта, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрозе постојеће вредности (вредне објекте/групације зеленила, амбијенталне целине, визуре, физичку стабилност објекта и сл.). Јавне површине намењене озелењавању не могу се трансформисати у површине друге јавне или остале намене. Није дозвољена изградња сталних објекта остале намене на парцелама за површине јавне намене. Постојећи објекти или делови објекта остале намене који се налазе на парцелама јавних површина, коридорима саобраћајница и инфраструктурних водова или на парцелама јавних објекта, морају се уклонити. Дозвољено је ажурирање регулационих линија у дигиталној подлози у односу на постојеће објекте у циљу усклађивања старих и дигиталних подлога – само у складу са одлуком о измени и допуни овог Плана. 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 – ова напомена се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења. Дозвољена је пренамена објекта и простора једне јавне намене у другу јавну намену.
Услови за формирање грађевинске парцеле	
Правила парцелације, препарцелације и исправке граница парцела	У случају да за постојеће објекте није дефинисана парцела, и да неће бити одређена као парцела=објекат, треба је дефинисати према просторним могућностима и параметрима (Из, спратност, паркирање). На парцелама које су планиране за изградњу објекта јавне намене, дозвољена је препарцелација у складу са наменом или функционалном организацијом планираних објекта, у складу са условима и сагласностима надлежних институција. Препарцелација/парцелација се врши урбанистичким документима у складу са Законом. Препарцелација/парцелација није дозвољена на парцелама на којима се налазе објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава.
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле =300m² Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији =10,0m За објекте јавне намене, цела парцела може представљати зону градње.
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	У складу са параметрима претежне намене у оквиру зоне у којој се налази предметни објекат, као и у складу са законима и правилницима који регулишу конкретну делатност.
Највећи дозвољен индекс изграђености- Ии	Изградња је дефинисана на основу максимално дозвољеног индекса заузетости (Из) и максимално дозвољене висине објекта.

Ограђивање грађевинске парцеле	Објекти јавне намене могу се ограђивати у зависности од положаја, потреба саме установе и прописа који регулишу одређену врсту јавне делатности. Уколико се јавни објекти налазе у отвореном јавном простору (трг, пјачета, парк и сл.), и то није у супротности са прописима за ту јавну делатност, не поставља се ограда, како би објекат био део самог простора и приступачнији посетиоцима. Уколико је неопходно из безбедносних разлога поставити ограду, важе правила дефинисана у табели: Б2.2.1 Заједничка/општа правила за све намене, а такође се примењују и прописи и правила која важе за предметну делатност.
---------------------------------------	---

Б1.2.3. Посебна правила за одређене делатности јавне намене

Дозвољена је међусобна промена намене у оквиру објеката ове групације.

Објекти једне јавне намене се могу остварити и на парцелама јавне намене и на парцелама остале намене.

Објекти и површине у оквиру зоне централних функција

У блоку 266.9 налази се зона централних функција.

С обзиром на недостатак одређених јавних делатности у насељу, у оквиру ове зоне се могу наћи објекат управе и администрације (са МЗ, салом за културне садржаје и сл.), здравствена установа основног типа, деље игралиште, зеленило, простор за зелену пијацу (мобилног типа) и сл.

Све садржаје треба реализовати у складу са свим важећим законима и прописима за одређену врсту намене и уз израду урбанистичког пројекта.

Параметри:

Максимална висина објеката (П+1+Пк/М/Пс):

максимална висина венца: 8,5м

максимална висина слемена: 12,5м

Максимално под објектима и комуникационим површинама: 70%

Минимално под зеленилом: 30%

Објекти и површине културе

Тренутно у насељу не постоје објекти и површине културе.

У простору обухвата плана, дефинисане су локације за културне садржаје у оквиру јавне намене. Осим као јавне, ове намене се могу обезбедити и на површинама осталог земљишта. Објекти културе се могу наћи у зонама других јавних намена, али и на површинама осталог земљишта (становања и пословања).

Објекти културе доприносе унапређењу квалитета живота у граду и формирању идентитета средине, тако да је њихова презентација веома важна у слици једног града.

Нарочиту пажњу треба посветити очувању, обнови и активирању објеката и простора који представљају архитектонску, културну и/или историјску вредност града (као што је објекат бивше Пилотске школе) и осим бриге о њиховом физичком обнављању, неопходно је активирати их одговарајућим наменама које ће омогућити да се ставе у функцију, што је неопходан услов за опстанак сваког објекта.

У том смислу, дозвољене намене за овакве објекте/комплексе су култура, образовање, уметничке школе и радионице, стари занати, угоститељство, компатибилне делатности из области трговине и пословања.

Постојећи објекат ове намене је **некадашња Пилотска школа** у блоку 036 која **има статус добра које ужива претходну заштиту**.

Дозвољени радови инвестиционо-техничког одржавања, реконструкције у оквиру постојећег габарита и волумена, а постоји и могућност доградње и надоградње уколико је постојеће стање такво да нису испуњени максимални урбанистички параметри дефинисани овим планом, затим ако се статичком анализом утврди да нема опасности по стабилност предметног и суседних објеката,

ако се тиме унапређују функционалне карактеристике објекта, и ако та интервенција неће нарушити, већ може унапредити његове архитектонске вредности.

У овом објекту/комплексу, као основна намена се могу применити култура и/или образовање (укључујући и намену ученичког/студентског дома, интерната и сл.).

Уколико има потреба и просторних могућности, могуће је формирање средњошколских кампуса који осим основног објекта треба да садрже и спортско-рекреативне површине, интернате, културно-забавне и комерцијалне садржаје, уређене зелене и слободне површине.

Све радове обављати уз услове и сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе.

Сопственици и корисници наведених непокретности, дужни су да чувају, одржавају и употребљавају добра у складу са њиховом природом и наменом, као и да прибаве услове за предузимање мера тезничке заштите и радова на добру којима се могу проузроковати промене изгледа, облика или намене дора или повредити његова својства.

Основне намене

Културни центар, библиотека, читаоница, медијатека, изложбени простори, уметничке радионице, депои, архиве, мултифункционална сала (за позориште, биоскоп, предавања, концерте и сл.).

Компатибилне намене

Комерцијални садржаји: образовање, продавнице одговарајућих уметничких дела/производа у складу са оним што заступа сама установа културе (књиге, сувенири/поклони, оригинали или репродукције/копије уметничких дела и сл.).

У приземљу објекта културе је дозвољена и угоститељска намена (кафе-посластичарница).

Основни критеријум код избора пратећих садржаја је да складно употпуњују њену понуду и ничим не урожавају основну делатност установе у којој се налазе (простором, положајем, организационим и функционалним потребама – дакле, без буке, непримерених реклама, ометања комуникација и сл.).

Објекти и површине образовања

Стандардни ниво у области образовања подразумева државне установе основног, средњег (гимназије, средње стручне, уметничке школе) и високог образовања (више и високе школе, академије уметности), као и установе ученичког и студентског стандарда и сл.

За све локације овог типа важи могућност трансформације у оквиру исте делатности, ако су испоштовани основни урбанистичко-технички параметри и законски нормативи за ту област.

С обзиром на потребе, за предметни простор је планирана локација за **основну школу и предшколску установу** у блоку 226.

За изградњу ових објекта неопходна је израда урбанистичког пројекта уз примену свих важећих закона и прописа који регулишу ову област и односе се на овај тип установа.

Постојећи **комплекс средње пољопривредне школе** се задржава.

И у постојећем и у (евентуалним) новим комплексима, потребно је обезбедити и просторе за спортске терене (отворене и затворене) и школско двориште.

Дозвољена је доградња (хоризонтална и вертикална) објекта у постојећем комплексу уз примену свих важећих закона и прописа који регулишу ову област и анализу капацитета локације.

Уколико су капацитети постојећег средњошколског комплекса испуњени а постоји потреба за додатном градњом ради испуњавања захтева образовних програма, може се дозволити уз обавезну проверу осталих урбанистичких параметара и функционалне организације комплекса израдом урбанистичког пројекта.

Тренутно на обухваћеном подручју нема **високошколских установа**.

Уколико се укаже потреба и могућност њиховог отварања, могуће их је, као и средњошколске кампусе, ученичке/студентске домове и друге објекте из области образовања (школе за одрасле и сл.) организовати уз анализу локације израдом урбанистичког пројекта и поштовање свих важећих закона и прописа који регулишу ову област.

Објекти и површине комуналне намене

Гробље

У обухвату овог плана налази се гробље у блоку 060.

Задржава се у свом садашњем простору и нема могућности за проширење јер се налазе у изграђеном урбаном ткиву.

Сахрањивање је могуће у гробним местима и гробницама стандардне величине. С обзиром на недостатак простора, није могуће остварити одговарајући простор за кремацију и смештај урни (колумбаријуми, розаријуми, врт сећања).

Правила и смернице:

Комплекс гробља оградити оградом висине минимално 2,0м.

Гробно место се може обележити само спомеником или скулптуром уз ужу страну гробног места. Дужина обележја може бити максимално у ширини гробног места, ширина максимално 30цм а висина максимално 180цм. Уз ово обележје могуће је још поставити две вазе за свеже цвеће (свака максималних димензија у основи 15х15цм и висине до 50цм) и постоље за свеће максималних димензија 10х10цм. Није дозвољено уз, изнад и на гробно место постављати постоља за седење, ограде и сличне објекте. Такође, није дозвољено ни наткривање гробног места и било какво нарушавање и угрожавање пролаза између гробних места, шетних стаза и саобраћајних површина. У оквиру комплекса се, осим површина за сахрањивање, могу налазити комуникационо-манипулативне (саобраћајне) површине, зелене површине, капела, објекти у функцији гробља (оставе за машине и алат за одржавање гробља, канцеларија и санитарни чвор за раднике) и сл. Осим наведеног, у комплексу се може налазити мобилијар у функцији основне намене: клупе, чесме, фонтане, скулптуре, ђубријере. Они могу бити распоређени искључиво уз шетне стазе и на трговима самог гробља, али тако да не ометају пешачки и колски саобраћај.

Уз ограду, са унутрашње стране гробља, пожељно је остварити заштитну зону високог зеленила. Имајући у виду да је ово гробље у поступку утврђивања за непокретно културно добро - знаменито место, те је у надлежности Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, пре било каквих радова у комплксу обавезно је обратити се наведеној институцији ради прибављања услова под којима се радови могу извршити.

Површине и објекти у функцији производње енергије – обновљиви извори енергије

На простору планског подручја, за потребе производње енергије на принципу обновљивих извора енергије у непосредној близини постојеће топлане ЈКП "Грејања" Котеж 2 у оквиру блока бр. 266.2 на површини од приближно 10ха планирано је постављање соларних панела. Овај простор није изграђен, изолован је од осталог простора планског подручја железничким саобраћајем и оптерећен низом ограничења (заштитни појас линијских инфраструктурних коридора (делови зона ограничене и забрањене градње у инфраструктурним коридорима), део зоне ограничене градње и забрањене градње за комплекс посебне намене).

Дозвољени су објекти и садржаји потребни за производњу енергије на принципу обновљивих извора – енергије сунца, која би се користила за потребе грејања.

Изградња ових објеката и уређење овог простора са обавезним заштитним зеленим појасом вршиће се израдом урбанистичког пројекта, којим ће у складу са условима имаоца јавних овлашћења утврдити мрежа саобраћајне и друге инфраструктуре, планирати регулациона и грађевинска линија и дати нивелациона решења.

Смернице за даљу разраду:

- у зони заштите железнице није дозвољена градња

- зона градње је од зоне заштите железнице удаљена мин. 10,0м
- ограду комплекса удаљити мин 1,0м од граница зоне заштите железнице
- за све активности у предметном простору, обавезно исходovati услове и сагласности имаоца јавних овлашћења над инфраструктуром која постоји или је планирана на овом подручју

Локације ЈКП "Хигијена"

На простору обухвата плана постоје две локације ЈКП "Хигијена" и то;

- 1) Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру у функцији управљања отпадом – рециклажно двориште и остале површине и објекти за комуналне делатности (прихватилиште и азил за напуштене животиње) комплекса ЈКП "Хигијена" у улици Власинска 1 у блоку бр.226
- 2) Површине и објекти за техничку и комуналну инфраструктуру – технички сервис ЈКП „Хигијена“, Новосељански пут б.б. у блоку број 225.3.

Обе локације су овде формиране у време када је простор био ненасељен а касније планиран за индустријску зону.

Ови садржаји по својој намени одговарају радној зони али се као затечена намена задржавају на својим локацијама.

Дозвољени су радови текућег одржавања и санације и спровођење мера које ће смањити негативне утицаје (буку, загађење ваздуха, воде, тла и сл.) на околину (као нпр. уградња савремене технологије која умањује негативна дејства на окуржење и сл.).

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

Б.1.2.4.1. Јавне саобраћајне површине

За део насеља у оквиру граница обухвата плана урађено је саобраћајно решење, приказано на приложеном графичком прилогу број 5 регулационо-нивелациони план саобраћаја и јавних површина са наменом.

Предложеним саобраћајним решењем планирана саобраћајна мрежа има карактер јавног земљишта. У оквиру планираних регулационих ширина постојећих и планираних саобраћајница све саобраћајне површине и саобраћајни капацитети: пешачке и бициклистичке стазе, коловози, паркинг простори, аутобуска стајалишта и др. су јавног карактера.

Планирана саобраћајна мрежа максимално је усклађена са трасама постојећих улица и путева, некатегорисаних путева. Према предложеној категоризацији уличне мреже – саобраћајне мреже за део насеља – Целина 5, егзистирају:

- главне градске саобраћајнице – Новосељански пут и надаље пут ка Вршцу и Стевана Шупљикца и

- саобраћајнице нижег реда – примарне сабирне и стамбене,

- зонске саобраћајнице.

У категоризацију тј. ранг стамбених саобраћајница сврстане су и интегрисане саобраћајнице (доминантна пешачка кретања уз могућност колског приступа до својих парцела), колски приступи и др.

Простор који се налази у граници обухвата измена и допуна Плана, налази се на коти од 73,80 до 78,00 метара надморске висине. Планиране коте дате су на укрсним тачкама саобраћајница као и на реперним тачкама у границама обухвата Плана, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20m).

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

Преко плана нивелације дефинисане су дубине укопавања планиране инфраструктуре.

Улична мрежа/ранг саобраћајница

За задовољење саобраћајних потреба насеља планирана је саобраћајна мрежа са одговарајућим капацитетима која ће обезбедити безбедно, ефикасно и рационално функционисање саобраћајног система насеља. Уједно, планирана саобраћајна мрежа обезбеђује, уз оптималне трајекторије и времена путовања, остварење веза у насељу и насеља са микро и макро простором.

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

Планирани путеви сврстани су у следеће категорије:

- постојећа деоница државног пута првог Б реда број 10 (Панчево – Вршац – ул. Новосељански пут) задржава исти ранг и иста на проласку кроз град представљаће главну градску саобраћајницу;
- саобраћајница Стевана Шупљикца – главна градска саобраћајница, постојећа траса ДП IIA130;
- сабирне и стамбене саобраћајнице кроз насеље;
- постојећи некатегорисани путеви чијим трасама су углавном постављене нове, зонске саобраћајнице (планиране саобраћајнице у делу иза Надела, које се повезују на пут Панчево-Банатско Ново Село) и
- интегрисане саобраћајнице (мањих регулационих ширина) и
- инспекционе стазе – само за потребе одржавања каналске мреже.

У зависности од значаја тј. ранга саобраћајница - путева, одређене су одговарајуће регулационе ширине и саобраћајни капацитети и сл. За саобраћајни систем насеља и овог дела града најважнију улогу и значај имаће главне градске саобраћајнице којима се одвија највећи обим саобраћаја.

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

За третирано подручје – обухват плана, приоритет у изградњи и реконструкцији објеката саобраћајне инфраструктуре (иако се налазе ван граница овог Плана и ван ГУП-а али се директно наслањају на њега и остарују контакт са северне стране) имаће:

- изградња друмске и железничке теретне обилазнице око Панчева која тангира третирано подручје (до аутопутске обилазнице се простира граница грађевинског реона и овог ПГР-а);
- изградња повезног пута - од раскрснице "Скробара" до државног пута IB реда број 10 (пут ка Вршцу) - овај пут се налази изван обухвата овог Плана, али га тангира са североисточне стране и представља везу државних путева и то: ДП IB 10 и ДП IIA 130
- изградња планираних и реконструкција постојећих саобраћајница на третираном подручју.

Јавни градски саобраћај

Концепт постојећег јавног аутобуског превоза за градски, међуградски и међумесни саобраћај остаје непромењен. Уколико се укаже потреба за проширењем капацитета или продужењем линија као и увођењем нових линија (кроз насеље Кудељарац и кроз нови део насеља Кудељарац иза Надела) исте организовати и извести у складу са важећим Правилницима и нормативима за ту врсту објеката.

Ова стајалишта треба изградити, уколико просторне могућности то дозвољавају, као просторне нише за аутобусе ван коловоза са платоима за путнике и исте повезати приступним стазама до уличних тротоара. При реконструкцији постојећих, стајалишта извести, уколико то просторне могућности дозвољавају такође као просторне нише ван коловоза. Опремање и уређење стајалишта извршиће се у складу са важећим Правилником, стандардима и др.

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

Елементи ситуационог, регулационог и нивелационог плана саобраћајних површи

Услови за постојеће саобраћајне површине

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

У главним градским саобраћајницама (Новосељански пут и Стевана Шупљикца), у зависности од развојних могућности реконструисаће се постојећи коловози са могућношћу проширења и изградиће се бициклистичке или удвојене пешачко бициклистичке стазе, аутобуске нише. У случају проширења улице Новосељански пут, гледано у смеру раста стационаже, проширење је боље извести са десне стране.

Уколико се врши реконструкција прикључака постојећих саобраћајница на државни пут, исте планирати са полупречницима лепеза на основу криве трагова меродавног возила, евентуалним додатним тракама за лева скретања, просторним карактеристикама, зонама прегледности и по потреби уз проширење државног пута, све у складу са условима надлежних институција и управљача пута (ЈП "Путеви Србије").

Остали постојећи путеви - улице у оквиру обухвата овог плана су саобраћајнице у оквиру насеља Кудељарац (до Надела), углавном незадовољавајућих регулационих ширина па је планирано њихово проширење и некатегорисани путеви, (иза Надела), дуж којих су углавном планиране зонске саобраћајнице (некатегорисани путеви су мањих регулационих ширина али планирано је њихово проширење).

У насељу нема изграђених и уређених површина - паркинг простора за стационарни саобраћај возила. Из наведеног разлога возила се паркирају на коловозима, слободним, углавном зеленим површинама и др., тако да у знатној мери ометају и отежавају одвијање динамичког саобраћаја а истовремено утичу и на безбедност саобраћаја. Пешачке и бициклистичке стазе нису изграђене осим у главним градским саобраћајницама.

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

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

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

– У стамбеним саобраћајницама од саобраћајних површина извести коловоз у ширини од 5,0 (5,4)m и пешачке стазе од 1,5m и бициклистичке стазе уколико се за истима укаже потреба.

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима.

Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима са пратећим платоима и приступним стазама до истих.

Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бициклистичке стазе, платои и сл. за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, камену коцку и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде.

У оквиру регулационих ширина саобраћајница, на простору између планираних саобраћајних површина, могу се подизати зелене површине: травњаци и дрвореди.

Дрвореди се не могу подизати на оним местима где би исти смањивали прегледност и утицали на безбедност саобраћаја.

Трасе јавне расвете у саобраћајницама могу се извести кабловски (подземно) или као ваздушни водови (на стубовима).

За неометано кретање деце, старих, инвалидних и хендикепираних лица на местима пешачких прелаза и сл. извршити упуштене-оборене ивичњаке, а за јавне и друге објекте за масовно окупљање грађана и сл., обавезно се изводе косе рампе мин. 1,0m ширине.

Када је у питању обезбеђење услова за кретање наведене категорије учесника, пројектанти–извођачи су дужни да се придржавају важећег Правилника који регулише услове и упутства за пројектовање и изградњу.

Услови за планиране саобраћајне површине

Мрежа планираних саобраћајница овог ПГР-а налази се углавном иза Надела и исте су повезане са главном саобраћајницом – путем ка Б.Н.Селу (Вршцу). Планиране - зонске саобраћајнице простиру се добрим делом дуж некатегорисаних - атарских путева уз проширење истих на 15,0 - 22,0m. Планирани коловози су ширине од 6,0-7,0m (где су мање регулационе ширине зонских саобраћајница) тј. до 7,0m (може фазно мање, од 6,0m) у складу са наменом третираног простора с обзиром да је зона планирана углавном као пословна са већом фреквенцијом теретних возила. Од осталих саобраћајних површина планиране су пешачке и бицикличке стазе (од 1,5m) или изведене као удвојене пешачко – бицикличке стазе ширине од 2,0-3,0m по могућности обострано.

Планиране саобраћајнице у делу насеља испред Надела су саобраћајнице нижег реда и исте од саобраћајних површина могу имати:

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

- Стамбене саобраћајнице имаће коловоз од 5,0(5,4)m, пешачке стазе од 1,5m (изузетно мање али не мање од 1,2m). У стамбеним улицама могуће је увођење бицикличког и стационарног саобраћаја уколико се за истим укаже потреба и просторне могућности (регулационе ширине) то дозволе.

Блокове 224.4 и 224.5 саобраћајно повезати мрежом постојећих и планираних саобраћајница од Улице Скадарске, тј. њихово повезивање није дозвољено са Новоселанског пута – трасе државног пута.

Саобраћајнице чија је просечна регулациона ширина мања од 8,0m представљају ранг интегрисаних и колско - пешачких саобраћајница и на истима ће се сви видови саобраћаја одвијати преко јединствених - универзалних коловозних површина ширине од 3,0m до 5,0m и тротоарима ширине до 1,5m где то просторне могућности дозвољавају.

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

Уз трасу главне градске саобраћајнице, могу се градити пратећи садржаји јавних путева под условом да су испуњени услови прописани важећим законима.

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

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим законима, правилницима, стандардима, нормативима, правилима струке и сл. који се односе на планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

У попречном профилу саобраћајница третираног простора могуће је предвидети и површине за стационарни саобраћај путничких аутомобила са косим, управним или подужним системом паркирања у градским улицама, док је поред трасе државних путева могуће градити само издвојену паркинг површину са паркинг местима, без могућности директног прилаза сваком паркинг месту са коловоза државних путева. Пројектант ће на основу конкретних услова и потреба на терену, кроз третиране улице, као и на основу просторних могућности предвидети максимални број паркинг места за путничка возила, чије ће димензије бити у складу са прописима, стандардима, техничким нормативима и правилима струке.

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшање кретање хендикепираних и инвалидних лица.

Трасе јавне расвете уз коловозе пројектовати паралелно са спољним ивицама коловоза на растојању од 1,0m (изузетно на 0,5m).

Постављање канделабра и сл. објеката у оквиру регулационих линија може се вршити на слободним површинама по утврђеним условима.

Контејнери се не могу постављати у зон`ама раскрсница, непрегледним местима и сл. где би положај и габрити истих смањивао прегледност и угрожавао безбедност саобраћаја.

Зелене површине се смештају између коловоза и пешачких стаза. Улични дрвореди и заштитне зелене ограде положајем, висином и сл. не смеју да неповољно утичу на прегледност и безбедност саобраћаја нити да заклањају саобраћајну сигнализацију.

Услови за прикључење саобраћајних површина

При реконструкцији јавних и изградњи новопланираних саобраћајних површина прикључење извести у ширинама за конкретну врсту објеката и од коловозног застора који је истоветни или приближан као и површина на коју се прикључује (када је у питању коловоз).

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести (прикључити) на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим Правилником. Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом, а не само степеништем, како би се обезбедиле мере за олакшање кретања хендикепираних лица.

На месту прикључења бициклистичких стаза, паркинга на јавну површину, извршити упуштање ивичњака и саобраћајну површину извести од истоветних материјала као и површина на коју се прикључује.

Услови за паралелно вођење инсталација са Државним путем:

- Предметне инсталације морају бити постављене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање);
- Не дозвољава се вођење инсталација по банкини, по косинама усека или насипа, кроз јаркове и кроз локације које могу бити иницијале за отварање клизишта;
- Планиране инсталације се могу планирати под условима којима се спречава угрожавање стабилности државног пута и обезбеђују услови за несметано одвијање саобраћаја на путу.

Услови за укрштање предметних инсталација са државним путем:

- Да се укрштање са путем предвиди искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на пут, у прописаној заштитној цеви;
- Укрштање инсталација са путем пројектовати под углом од 90°;
- Темелјне јаме за бушење морају бити удаљене минимално 3,00m од крајње тачке попречног профила пута;
- Планирана дубина заштитне цеви мора бити постављена минимално 1,35m од најниже коте коловоза пута, односно минимално 1,20m испод дна јарка;
- Неопходно је извршити испитивање геомеханичких својстава стена и тла и анализе њихове отпорности према бушењу на местима укрштања трасе предметних инсталација;
- Начин полагања предметних гасовода мора бити у складу са важећим законским прописима и нормативима из ове области као и условима осталих надлежних институција;
- Тачне стационаже државног пута на местима свих планираних интервенција (паралелно вођење и укрштај) потребно је утврдити директним мерењем на терену у односу на познате стационаже прибављене од стручних служби Предузећа за путеве, којима су путеви поверени на заштиту и одржавање.

На основу члана 33. 34. и 36. Закона о путевима („Сл.гласник РС“, бр. 41/18, 95/18 и 92/23), први садржај објеката високоградње морају бити удаљени минимално 10,0m мерено од границе путног земљишта државног пута II реда.

Грађевинска линија у саобраћајници Новосељански пут се поклапа са регулационом линијом при чему је регулациона ширина ове саобраћајнице од око 45m до око 53m и у односу на исту је задовољен услов да су објекти на већој удаљености од 20,0 m од границе путног земљишта (на графичком прилогу бр.5 регулационо-нивелациони план назначени су пресеци профила и

искотиране саобраћајне површине, док је у попречним профилима дат детаљнији распоред саобраћајних површина и инсталација). Грађевинска линија у саобраћајници Стевана Шупљикца је у односу на регулациону линију повучена 10-15м чиме је испоштован Законски основ за путеве II реда.

Услови за реконструкцију/изградњу саобраћајних објеката

У циљу повећања безбедности саобраћаја и вишег нивоа услуга, за линије ЈГП-а у оквиру обухвата овог ПГР-а планирати аутобуска стајалишта са просторним нишама и уређена у складу са важећим правилником који се односи на изградњу и уређење аутобуских станица и стајалишта.

Коловозе саобраћајница изградити у планираним ширинама (у зависности од ранга улица). Од саобраћајних површина изградити и пешачке и бицикличке стазе ширине по 1,5m или удвојене пешачко–бицикличке стазе ширине 2,0-3,0m.

У складу са просторним могућностима, а у фази пројектовања, на појединим раскрсницима могуће је предвидети кружни ток или кружни регулатор ради безбеднијег одвијања динамичког саобраћаја. Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу саобраћајница и планираним саобраћајним оптерећењима тј. за лако, средње или тешко саобраћајно оптерећење. Коловозни застори за све саобраћајнице су савремени – асфалтни.

Уколико се укаже потреба и то дозволе просторне могућности могућа је изградња колективних гаража, монтажних (фаст паркинга), паркинга за теретна возила у складу са свим важећим правилницима за изградњу истих.

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објекта (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле.

Услови за употребу завршних материјала и пратећих елемената

Пројектовање и изградња (доградња и реконструкција) постојећих и новопланираних саобраћајних површина врши се по предходно утврђеним трасама.

Трасе планираних саобраћајних површина дефинишу се осовински, координатама осовинских тачака и темена.

Саобраћајни капацитети у саобраћајницама пројектују се и изводе у датим габаритима тј. ширинама.

Димензионисање носивости коловозних конструкција врши се према рангу и намени површине, планираним саобраћајним оптерећењима и у складу са Законом о путевима („Сл. гласник РС“ број 41/18 и 95/2018-др.закон).

Хоризонтални и вертикални преломи обрађују се (према рангу–категорији пута–саобраћајнице и дозвољеним тј. рачунским брзинама) одговарајућим радијусима кривина и прелазницама. За хоризонталне и вертикалне преломе траса потребно је обезбедити потребну прегледност, проширења коловоза и сл.

Подужни и попречни падови тј. нивелациона решења се морају ускладити са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. За банке се препоручује ширина 1,0m а изузетно 0,5m и исте морају бити стабилизване. За све коловозе предвиђено је да се изведу са асфалтним коловозним засторима. Изузетно, краће деонице са малим ширинама коловоза (од 3,5m) као што су интегрисане саобраћајнице, колски приступи, пролази и сл. могу бити изведени од бетона или одговарајућих префабрикованих бетонских елемената, камене коцке и сл. Пешачки пролази могу изведени од бетона, бетонских елемената и сл. Просторне нише на аутобуским стајалиштима изводе се са асфалтним коловозним засторима. Остале саобраћајне површине: паркинг простори, пешачке и бицикличке стазе, платои и сл., за завршну обраду могу изабрати асфалтне или бетонске коловозне засторе (бетон или одговарајуће префабриковане бетонске плоче, растер плоче/коцке за паркинг површине и сл.).

Габаритне ивице саобраћајних површина обрађују се стандардним колским, пешачким и баштенским ивичњацима.

У опасним кривинама (по потреби) постављају се еластичне заштитне ограде. На планираној саобраћајној мрежи ако је на појединим местима угрожен саобраћај (нарочито деце, пешака и др.) могу се поставити вертикалне препреке за смирење саобраћаја типа „лежећи полицајац“.

За дату саобраћајну мрежу извршиће се регулисање саобраћаја применом стандардне саобраћајне хоризонталне и вертикалне по потреби светлосне саобраћајне сигнализације.

Пројектовање и реализације дате саобраћајне мреже и њених капацитета мора се вршити у складу са важећим Законима, стандардима, правилницима, нормативима, правилима струке и сл. која третира ову врсту објеката.

Услови за друге јавне саобраћајне површине и њихово прикључење

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

– иза Надела а паралелно државном путу првог Б реда број 10 простира се магистрална једноколосечна железничка пруга Е66 (Београд центар - Панчево Варош - Вршац - Државна граница) где саобраћају међународни, даљински и локални путнички и теретни возови, при чему је поменута пруга ка Вршцу у лошем стању што условљава ограничење брзине чиме се повећава време путовања. Планирана је реконструкција и електрификација ове пруге, евентуално увођење другог колосека.

– Такође кроз третирано подручје плана пролази и једноколосечна неелектрифицирана железничка пруга број 46 Панчево главна - Зрењанин - Кикинда - Државна граница (тангира плански документ са југозападне стране).

– У том смислу а на основу развојних планова АД „Железнице Србије“ планирана је модернизација и ревитализација са електрификацијом постојеће железничке пруге Панчево Главна – Зрењанин – Кикинда – Државна граница, са изградњом капацитета за повезивање значајних корисника железничких услуга.

Идејним пројектом теретне обилазне пруге Бели Поток – Винча – Панчево са друмско – железничким мостом на Дунаву код Винче, предвиђено је (у првој фази) задржавање постојеће пруге Панчево Главна – Качарево – Зрењанин, а планирана је изградња нове железничке станице Панчево Банат, на двоколосечној прузи Панчево – Вршац (Е-66), североисточно од Панчева, а у целини 5 (Кудељарац), на око 1,5km иза Надела у близини Новосељанског пута. Станица Панчево Банат планирана је као прикључна за пругу из Зрењанина и за нову теретну обилазну пругу. Према концепту развоја Панчевачког железничког чвора, у коначном решењу, на делу Панчево – Качарево задржава се постојећа траса пруге и планирана је њена ревитализација, модернизација и електрификација, као и увођење новог коридора теретне пруге који ће се одвајати из станице Панчево Банат, тангираће Качарево са јужне стране и даље ка Зрењанину.

Ваздушни саобраћај у Панчеву није развијен (осим Утвиног аеродрома са полетно - слетном стазом недовољне дужине и не могућности њеног продужења) па се исти остварује преко Сурчинског аеродрома.

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

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

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

У заштитном пружном појасу, ширине по 100m са обе стране пруге може се планирати грађење стамбених, 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 - Закон о железницама тако прописује (осим ако „Инфраструктуре Железнице“ не издају другачије-повољније услове и сагласност).

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

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

У пружном и инфраструктурном појасу железнице могу се постављати надземни и подземни електроенергетски водови, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, канализације и цевоводи и други водови и слични објекти и постројења на основу испуњених услова и издате сагласности управљача инфраструктуре, која се издаје у форми решења.

Укрштај водовода, канализације, гасовода, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°. Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,80m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода (продуктовода), односно на минимум 1,2m од најниже коте терена ван трупа пруге до горњих ивица заштитних цеви. Заштитне челичне цеви у укрштају са железничком пругом морају се поставити испод трупа пруге у континуитету испод колосека.

Б.1.2.4.2. Јавне зелене површине

Функција зеленила 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.

Зеленило јавне намене је зеленило у оквиру саобраћајница као и у новим јавним просторима.

Формирање зеленила подразумева садњу високих и ниских форми дрвећа, са затрављивањем површине око стабла као и светних површина и садница.

Приликом формирања зелених површина потребно је:

- 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;
- остварити однос лишћара и четинара: 4:1, и садити стабла I класе, минималне старости 4-5 година;
- при формирању зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о путевима ("Сл. гласник РС" бр.46/91), а уз водотокове Закона о водама ("Сл. гласник РС", бр.46/91).

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

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

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

Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава.

Парковске површине

Постојеће парковске површине:

Приликом реконструкције постојећег парка обавезно је:

- сачувати парк у постојећим границама;
- уклонити привремене објекте;
- реконструкцију извршити у стилу у којем је парк и подигнут;
- задржати и подмладити постојећу вегетацију;
- користити аутохтоне врсте прилагодљиве на климатске и педолошке услове;
- учешће лишћарских врста треба да је доминантно у односу на осталу вегетацију (жбунасте врсте,

пузавице, цвеће);

- обезбедити минимално 70% површине парка под вегетацијом (озелењено) у директном контакту са тлом;
- осталих 30% може бити под стазама, платоима, дечијим игралиштима и отвореним теренима;
- ограђивање парка;
- израдити пројекат спољњег уређења у складу са условима надлежног комуналног предузећа којим ће бити одређена заузетост и просторни распоред свих неопходних садржаја парка. Врсту техничке документације ускладити са обимом интервенција у складу са законом о планирању и изградњи.

Приликом реконструкције постојећег парка није дозвољена изградња нових надземних и подземних објеката. Дозвољена је само изградња инфраструктурних објеката од општег интереса утврђених на основу закона и изградња јавног тоалета, при чему сви објекти заједно не смеју да заузимају укупну површину парка више од 5%.

Нове парковске површине:

У оквиру блока 266.9 налази се локација нове јавне парковске зелене површине са садржајима за децу.

Овде је започето формирање зелене површине, дечјег игралишта и малог спортског терена за баскет. Потребно је урбанистички и садржајно уобличио овај простор новим елементима за дечје и спортско игралиште, постављањем потребног мобилијара (клубе, расвета, ђубријере, држачи бицикала и сл.), садњом потребног високог и ниског растиња и сл.

Јавно зеленило у регулацији улица

У обухвату плана не постоје уређено зеленило у регулацији улица.

Основни задатак ових зелених површина је да изолира пешачке саобраћајне површине и ткиво стамбених/пословних блокова од колског саобраћаја, односно његовог негативног деловања на околину, створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске вредности насељског урбаног пејсажа. Од укупне површине намењене простору за саобраћај, око 10% треба да је намењено зеленилу.

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

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака и заштиту објеката од буке и издувних гасова. Неопходно је стварати и повољне услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којој не постоји дрворед потребно је изабрати једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и сл.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени колорита и естетских ефеката делова хабитуса током читаве године. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини трасе улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама...). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да осим декоративних својстава саднице буду у складу са условима средине у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове) и на довољној удаљености од инфраструктурних инсталација.

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

Заштитно зеленило

Заштитно зеленило у оквиру измена и допуна Плана се дели на оно које је планирано као земљиште јавне намене и на оно које је планирано на осталом земљишту као заштитни појас Надела. У оквиру заштитног појаса Надела обавезно је оставрити инспекционе стазе.

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине – ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Заштитно зеленило формирати уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора у складу са потребама и просторним могућностима у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја. 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 заштитно зеленило је одређен биљно-географским, фитоценолошким станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

У оквиру подизања, одржавања или реконструкције зеленог појаса дуж Наделе поступа се у складу са условима Завода за заштиту природе број 03-3509/2 од 09.01.2019. који се позивају на услове заштите природе број 03-563/2 од 16.08.2010. и решење о условима заштите природе број 03-1688/2 од 21.10.2014. односно услова бр. које се налазе у тексту тачке Б.1.4.1.3.1. Заштићене природне целине за израду основног плана - Плана генералне регулације - целина 5 - Кудељарац и Новосељански пут иза Надела "Сл. лист Града Панчева" бр.39/12 у којој је прописано формирање непрекидног појаса еколошког коридора од 20m до 50m ширине уз очување барске вегетације у приобалном појасу са оптималним заштитним одстојањем између привредних и пословних објеката и обале Надела од 50m.

Заштитно зеленило обавезно формирати на контактним подручјима између постојећих намена које нису компатибилне зони у којој се налазе и планиране претежне намене те зоне у ширини од минимално 3,0m (локације ЈКП "Хигијена", "Штрабаг" и сл.).

Б1.2.4.3.Хидротехничка инфраструктура

Од хидротехничке инфраструктуре у зони обухвата се планира комплетирање започете мреже градског водовода, као и изградња комплетне фекалне и атмосферске канализације. Такође се планира реконструкција постојећих отворених канала Панчевачки-33 и „Млекара“ који пресецају простор обухваћен планом.

Водоводна мрежа и објекти

Водовод

Дуж улица Ослобођења, Власинске и Скадарске ће се поставити примарно дистрибутивна водоводна мрежа то јест примарни прстен, док ће се у осталим улицама формирати дистрибутивни развод адекватног пречника у односу на планирану намену. За новопланирану зону преко Надела провући ће се примарни водовод дуж Новосељанског пута.

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

Постојећа мрежа водовода у насељу Кудељарски насип заједно са будућом, у планираним саобраћајницама повезана у прстенове, обезбедиће довољне количине воде за цело насеље. Уколико то не буде довољно, или се појаве нови потрошачи са већим потребама за водом, у Улици Новосељански пут постоји цевовод Ø400 mm односно у Улици Пелистерској Ø400 mm помоћу којих ће се сви проблеми снабдевања водом насеља решити.

Пројекат изградње недостајуће водоводне мреже у улицама Скадарској, Охридској, Власинској, Кудељарски насип прва је завршен и прибављено је Решење о одобрењу за извођење радова, па се очекује да ће у скоријем наредном периоду бити и реализована.

Изградња водоводне мреже са прикључцима је предвиђена на свим локацијама на којима још увек није изграђена (ово подразумева и изградњу секундарне водоводе дуж државних путева на пример у ул. Стевана Шупљикца). Такође је планирана реконструкцију на локацијама где постоји водовод

недовољног пречника, или где је потребна реконструкција постојећег водовода изграђеног од неодговарајућег материјала. У том случају, ако постоји потреба врши се реконструкција постојећих прикључака или превезивање истих уколико су задовољавајућег квалитета.

Услови за изградњу/реконструкцију водоводне мреже

Изградњу и реконструкцију водоводне мреже радити у складу са стандардима и прописима за ову врсту радова као и у складу са техничким условима и стандардима који се примењују у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Водоводе обавезно повезати у прстен у складу са техничким могућностим, градити их/измештати изван саобраћајница и тротоара. Уколико повезивање у прстен технички није могуће, следеће краке завршавати хидрантима.

Обавезна је уградња надземних хидраната са ломивом прирубницом, телом од ИНОКС-а и прикључцима типа 2хС+1хВ са обавезном уградњом затварача са уградбеном гарнитуром и уличном капом.

Дотрајале постојеће водоводе и прикључке заменити водоводима од полиетилена високе густине (ПЕХО) одговарајућих карактеристика, или по посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

У наредном периоду у складу са развојем градске зоне, примарна мрежа ће се продужити до крајњих корисника и реконструисати на минимални пречник $\square 150$ за вишепородично становање. Постојећа секундарна дистрибутивна мрежа $\square 80$ у зонама једнопородичног (индивидуалног) становања ће се реконструисати на минимални пречник $\square 100$. Реконструисати делове мреже и прикључке који су изведени од азбест-цемента и челичних цеви на пластику (ПВЦ и полиетилен 10 бара) која као цевни материјал задовољава важеће нормативе и стандарде. Делове трасе који се воде испод коловоза изместити у зелену површину ако постоје могућности. Реконструкцију водоводне мреже вршити према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево а у складу са правилима за полагање нове водоводне мреже.

Услови за новопланирану водоводну мрежу

За постојеће и планиране ширине улица у насељу предвиђена је једна примарна и једна секундарна водоводна траса у уличном профилу. У деловима предметне градске зоне где је планирано вишепородично становање, поставити нову мрежу водовода пречника не мањег од $\varnothing 150$, а у деловима са планираним једнопородичним становањем не мањег $\varnothing 100$. Новоизграђене водоводе повезати са постојећом водоводном мрежом у прстен у складу са техничким могућностима. Трасе будућег водовода водити ван коловоза. Трасу водити у зони између дрвореда и коловоза са супротне стране од путне јавне расвете. Трасу не постављати испод отворених канала постављених дуж саобраћајнице већ на минимум 1,0 метар од горње ивице косине канала. Трасе ускладити са трасама постојећих и планираних градских инсталација. Минимална хоризонтална растојања су 0,6m, а оптимална 1,0метар. У случају мањих међусобних растојања неопходно је водовод поставити у заштитну колону. Дубина уличног водовода би требало да се креће између 1,0 и 1,20 метара. При укрштању са канализацијом водовод се мора водити изнад канализације на минималном растојању од 0,5m. Пролазак водоводних цеви кроз шахтове и друге објекте канализације није дозвољен. Пролазе водовода испод коловоза извести под правим углом (најкраћом могућом трасом) и обезбедити заштитном колоном. Следеће краке у насељу завршавати хидрантима ради испирања мреже.

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

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

Услови за прикључење водоводне мреже

- Прикључење објеката на градски водовод врши се преко водомерног шахта који ће се налазити на око 1,5 метара од регулационе линије. Тачан положај се одређује на лицу места уз асистенцију надлежних из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.
- За једну парцелу могуће је изградити један прикључак. Ово правило има изузетак у случајевима када се граде велики стамбени објекти који се састоје из више независних ламела, као и ако се парцела због своје величине и положаја објеката може прикључити из више улица.
- Поред описаног главног водомера, могуће је унутар парцеле поставити контролне водомере за сваког потрошача понаособ.
- 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.
- Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу.

Услови за реконструкцију/изградњу водоводних објеката и постројења

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

Канализациона мрежа и објекти

Фекална канализација

- У Панчеву је изграђен сепаратни канализациони систем што подразумева одвојене системе фекалне и атмосферске канализације. Предметна зона има претежно радно-пословни карактер тако да се поред санитарне отпадне воде испуштају и значајне количине технолошких отпадних вода. 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.
- Неопходно је продужити постојећу и изградити нову канализацију у улицама где она не постоји за потребе прикључења новопланираних потрошача воде. Планом се предвиђа изградња пумпне станице у зони Новосељанског пута којом ће се будући канализациони систем спојити са постојећим градским колекторима како би се отпадне воде одвеле на будуће централно постројење за пречишћавање отпадних вода.
- Изградња фекалне канализације са прикључцима планирана је на свим локацијама на којима није изграђена, а реконструкцију на локацијама где постоји канализација недовољног пречника, или где је потребна реконструкција постојеће изграђене од неодговарајућег материјала (азбест, бетон).

Атмосферска канализација

Планом се предвиђа могућност изградње нових деоница отворене каналске мреже којима ће се спојити сливна подручја. Такође се оставља могућност изградње цевних колектора у уличним профилима и дренажних система са неопходним препумпним станицама и уставама на каналској мрежи. Реципијент за зацевљене системе ће бити отворена каналска мрежа. Трасе и остали елементи каналске и дренажне мреже биће дефинисани пројектно техничком документацијом у зависности од конкретних концептуалних решења у датом тренутку. Мрежа отворених канала дуж уличних саобраћајница (1m од ивице коловоза) се задржава. Канали су земљани и првенствено служе као упојни канали. Каналску мрежу је неопходно функционално ревитализовати. Обновити и заштитити цевне пропусте. Извршити неопходна спајања на примарну каналску мрежу (Панчевачки-33).

Изградња канализације са прикључцима је планирана на свим локацијама на којима није изграђена, а реконструкцију на локацијама где постоји канализација недовољног пречника, или где је потребна реконструкција постојеће изграђене од неодговарајућег материјала (азбест, бетон).

Услови за изградњу/реконструкцију канализационе мреже

Реконструкција постојеће канализације подразумева измештање трасе, замену цевног материјала, корекцију пречника цеви или специфичне интервенције у циљу санирања места хаварија на мрежи. Услови за реконструкцију постојеће мреже су идентични са правилима градње за нову мрежу. Деонице које се реконструишу, измештају или санирају би требало одвојити постојећим или новим шахтовима (узводни и низводни крај) у односу на део трасе који се не реконструише. Трасе водити испод коловоза осим ако је ширина уличног профила довољна за постављање трасе у зеленом појасу чиме би се избегло рушење саобраћајнице. Реконструкцију постојеће канализационе мреже извести према посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“, Панчево.

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

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

Новоизграђену канализацију повезати са постојећим колекторима у складу са техничким могућностима то јест остварити максимално могуће дубине секундарних колектора ради могућег ширења гравитационе мреже.

Фекалну и атмосферску канализацију предвидети од ПЕ или од ПВЦ цеви пречника не мањег за фекалну Ø250mm, а за атмосферску Ø300mm.

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

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

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

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

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

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

Све радове на пројектовању и изградњи радити уз сагласност и по посебним условима ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Реконструкцију и изградњу канализације радити у складу са стандардима и прописима за ову врсту радова као и у складу са техничким условима и стандардима који се примењују у ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Канализацију повезивати са постојећим канализационим инсталацијама у складу са техничким могућностима и уз обавезно присуство надлежних из ЈКП „Водовод и канализација“ Панчево.

Услови за прикључење канализационе мреже

– 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 оријентисан (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 оквиру радно пословних комплекса неопходно је изградити системе примарног пречишћавања отпадних вода пре прикључења на градску канализациону мрежу. Квалитет вода после предтретмана мора задовољавати критеријуме из Општинске одлуке о санитарно техничким условима за испуштање отпадних вода у јавну канализацију.

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

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

– У фекалну канализацију дозвољено је испуштање искључиво санитарних отпадних вода.

– Изричито је забрањено да се у градску атмосферску и фекалну канализацију испуштају воде из других система, као на пр. из система за загревање објеката путем топлотних пумпи, технолошких вода из процеса производње и сл.

– Подруми, подземне гараже, сутеренске просторије и све што је на нижој коти од коте пута/тротоара, не сме се директно прикључити на канализацију. Ово се нарочито односи на прикључење подрумских просторија зграде која је у плану да се гради, као и сутерена помоћног простора.

– На постојећи и будући фекални прикључак строго је забрањено прикључивање атмосферских вода са објеката и платоа.

Услови за реконструкцију/изградњу канализационих објеката и постројења

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

Водопривредни објекти и услови

Пројектно техничку документацију израдити у складу са планском документацијом, важећим прописима и нормативима за планска решења и обезбедити поштовање прописа који регулишу потпуну заштиту водног режима и водних објеката у условима коришћења вода, заштите од вода и заштите површинских и подземних вода од загађења, уз усклађивање планираних објеката с постојећим водним објектима и хидромелиорационим уређењем предметног подручја и општим концептом снабдевања водом, каналисања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу града Панчево.

Закони и подзаконска акта:

- Закон о водама (Службени гласник РС, број 30/10, 93/12, 101/16, 95/18 и 95/18-др. закон)
- Закон о заштити животне средине (Службени гласник РС, број 135/04, 36/09, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-одлука УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон)
- Уредба о класификацији вода (Службени гласник РС, број 5/68)
- Уредба о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, бр 50/12)
- Уредба о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/11, 48/12 и 1/16)
- Уредба о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 24/14).

Планским уређењем простора уважити чланове од 4. до 23. Закона о водама, којима се одређује појам, управљање и намена водног добра (воде и водно земљиште) и водних објеката и поштовати забране и ограничења из члана 133. истог закона.

Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав. На простору обухваћеном Планом, налазе се следећи водни објекти:

- водоток Надела, у дужини око 2,5 км (од стационаже км 24+574 до км 27+128). На стационажи водотока км 25+655 је устава Нарцис, изведена у склопу пропуста испод државног пута 1Б реда број 10, деоница Панчево - Вршац (Новосељски пут).

- На устави Нарцис, према Правилнику о одржавању водног режима на хидросистему Надела, кота максималног нивоа воде износи 73,50 мнм.
- канали који припадају сливу водотока Надела: Панчевачки 30, Панчевачки 31, Панчевачки 31-1, Панчевачки 33, Панчевачки 33-4, АТП и Млекара

За планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони водних објеката, уважити следеће:

- Планским решењем се не сме реметити обала и утицати на водни режим водотока Надела, не сме се угрозити слободан протицајни профил мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина канала.
- Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас) ширине од намање 10,0м од обале водотока Надела, односно 5,0м од мелиорационих канала, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава водне објекте.
- У овом заштитном појасу канала није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање оградe, депоновање материјала, садња дрвеће, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала.
- Укрштање и паралелно вођење са водотоком/мелиорационим каналом:
- За укрштање инсталација са водотоком Надела, преко конструкције моста, планирати постављање инсталација изнад доње конструкције моста (ДКМ), тако да се не смањи светли отвор моста.
- Укрштање инсталације са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5,0м од ивице постојећег моста/пропуста односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5,0м.
- Постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, паралелно са водотоком/каналом, планирати тако да се траса инсталације води по линији границе парцеле водног земљишта (парцела водотока/канала), односно унутар парцеле водног земљишта на одстојању највише до 1,0м од границе парцеле и да је обезбеђено управно растојање између трасе инсталације и ивице обале водотока/канала најмање у ширини инспекционе стазе (заштитног појаса) према услови претходно наведеном услови.
- Постављање линијског објекта изван парцеле водног земљишта, паралелно са водотоком/каналом, планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса) према претходно наведеном услови
- Линијски објекат поставити најмање 1,0м испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање водотока/канала.
- Саобраћајне површине планирати изван парцеле водног земљишта (парцела канала).
- Уколико је потребна саобраћајна комуникација - повезивање, леве и десне обале канала, планирати изградњу мостова/пропуста.

Реципијент и изливна грађевина:

- Планирати упуштање атмосферске воде, претходно ослобођене муља, вегетације, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, у мелиорационе канале и водоток Надела уз услов да се поштују хидролошко- хидрауличке карактеристике (капацитет) реципијента, да се обезбеди функционалност хидромелиорационог система, одржавање водних објеката и сигурност од преливања по околном терену.
- Изливну грађевину за испуст атмосферских вода у реципијент, планирати тако да високи водостаји реципијента не спречавају евакуацију воде и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања воде. Изливна грађевина не сме да умањује протицајни профил водотока/канала.
- На месту излива, планирати осигурање реципијента од ерозије, облагањем каменом или бетонским елементима, најмање 3,0м узводно и низводно од места излива.
- Изливна грађевина мора бити на растојању најмање 5,0м од пропуста/моста.

Услови коришћења вода

- Водоснабдевање предметног простора планирати из јавног водоводног система према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.
- Воду потребну за технолошки процес могуће је обезбедити захватањем површинских или подземних вода према намени, условима и приоритету у коришћењу вода, одређеним

чланом 71. Закона о водама. Корисник је дужан да воду користи на начин којим се не ускраћује право коришћења вода другим лицима и не угрожавају циљеви животне средине.

- Подземне воде са квалитетом погодним за пиће користе се само за: снабдевање становништва, санитарно-хигијенске потребе, напајање стоке, за потребе индустрије која захтева висококвалитетну воду (прехранбена, фармацевтска и др.) и потребе малих потрошача (испод 1 л/сек) и не могу се користити за друге сврхе, изузев за гашење пожара, нити на начин који би неповољно утицао на количину и својства воде, према члану 72. Закона о водама.
- Воде из изворишта површинских и подземних вода које служе за снабдевање водом за пиће, могу се користити само ако је то коришћење у складу са водним билансом и ако су претходно обављени истражни радови у складу са Законом о водама, одн. хидрогеолошки истражни радови у складу са условима и начином извођења геолошких истраживања, према закону којим се уређују геолошка истраживања која обухватају утврђивање резерви, издашност и квалитет воде на одређеном изворишту, према члану 79. Закона о водама.

Услови заштите вода

Планско решење мора бити у складу општег концепта канализања, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу града Панчево, уз уважавање следећег:

- Канализациону мрежу планирати сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне воде, посебно за санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде.
- Условно чисте атмосферске воде, условљеног квалитета, се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, водоток Надела, околне површине и др, путем уређених испуста који су осигурани од ерозије односно према претходном услову
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинска пумпа, манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијет према наведеном услову, планирати одговарајући предтретман потенцијално задрљаних атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица и обезбеђење захтеваног квалитета.
- Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде предметног простора испуштати у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа. Коришћење канализационе мреже града је могуће тек по изградњи и пуштању у функцију централног ППОВ-а јер је забрањено непречишћене отпадне воде испуштати у водотоке/канале.
- Уважити и све друге услове за сакупљање, канализање и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће.
- Локација и уређење депоније отпадних материја мора бити у складу са одредбама закона који уређује одлагање отпада.
- У површинске и подземне воде, забрањено је испуштати било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода.
- Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.
- У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде, осим ефлуента чији квалитет задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима загађујућих материја у површинским и подземним водама и седименту и роковима за њихово достизање.
- Намена водног земљишта се не може мењати без сагласности ЈВП Воде Војводине Нови Сад.

Б1.2.4.4. Електроенергетска, телекомуникациона и КДС инфраструктура

Електроенергетска инфраструктура

Према Плану развоја преносног система и Плану инвестиција, планиране су следеће активности:

- Прикључни вод за ТС 110/20кV Панчево 6, који би се налазио у обухвату предметне измене и допуне плана. Повезивање се сагледава по принципу „улаз-излаз“ на ДВ 110кV бр. 1104 ТС Панчево 2 - ТС Панчево 3, преко два једносистемска далековада.
- ДВ 2х400кV ТС Београд 50 - регион јужног Баната (део групе пројекта под називом BeoGrid 2025), који би се налазио у непосредној близини предметне измене и допуне плана.
- ВЕ Апибунар 1 и ВЕ Алибунар 2 - Прикључење ових ветроелектрана планирано је по принципу „улаз-излаз“ на ДВ 220кV бр. 254/1 ТС Панчево 2 - ПРП Ковачица, уз изградњу новог ПРП 220кV Владимировац.
- Прикључни вод за ТС 110/10кV Београд 56 (Нова лука Београд). Трансформаторска станица ће се, индикативно, прикључити на преносни систем принципом „улаз-излаз“ на 110кV ДВ бр. 1153 ТС Београд 7 - ТС Панчево 2 (будућа ТС Београд 46 - 3бег).
- Прикључни вод за ТС 110/35кV Београд 46. Прикључење ове трансформаторске станице на преносни систем ће се обавити на ДВ 110кV бр. 1153 ТС Панчево 2 - ТС Београд 7, по принципу „улаз-излаз“.

Свака градња испод или у близини далековада условљена је:

- „Законом о енергетици“ („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018-др. Закон 40/2021, 35/2023, 62/2023 и 94/23),
- „Законом о планирању и изградњи“ („Сл. гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-испр., 64/2010–одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС и 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др. Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023),
- „Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1кV до 400кV“ („Сл. лист СФРЈ“ број 65 из 1988. год; „Сл. лист СРЈ“ број 18 из 1992. год),
- „Правилником о техничким нормативима за електроенергетска постројења називног напона изнад 1000 V“ („Сл. лист СФРЈ“ број 4/74),
- „Правилником о техничким нормативима за уземљења електроенергетских постројења називног напона изнад 1000 V“ („Сл. лист СРЈ“ број 61/95),
- „Законом о заштити од нејонизујућих зрачења“ („Сл. гласник РС“ број 36/2009) са припадајућим правилницима, од којих посебно издвајамо: „Правилник о границама нејонизујућим зрачењима“ („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2009) и „Правилник о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса, врстама извора, начину и периоду њиховог испитивања“ („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2009), „SRPS N.CO.105 Техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења“ („Сл. лист СФРЈ“ број 68/86),
- „SRPS N.CO.101 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од опасности“,
- „SRPS N.CO.102 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Заштита од сметњи“ (Сл. лист СФРЈ број 68/86), као и
- „SRPS N.CO.104 - Заштитом телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења - Увођење телекомуникационих водова у електроенергетска постројења“ (Сл. лист СФРЈ број 49/83).

У случају градње испод или у близини далековада, потребна је сагласност ЕМС АД.

У складу са чланом 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018 - др. Закон и 40/2021, 35/2023, 62/2023 и 94/23), заштитни појас далековада износи 25m са обе стране далековада напонског нивоа 110кV од крајњег фазног проводника и 30m са обе стране далековада напонског нивоа 220кV од крајњег фазног проводника.

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

- Уцртати положаје планиране инфраструктуре у односу на далековеде и проверити њихов однос и усклађеност у складу са горе наведеним условима и законско техничком регулативом, и дати закључак да ли је испоштовано захтевано са евентуалним предлогом мера за усклађивање.
- У зонама повећане осетљивости Елаборатом морају бити прорачунате и вредности нивоа електромагнетног поља и извршена провера њихове усклађености са законском регулативом.

По изградњи објекта (пре добијања употребне дозволе) потребно је да Инвеститор објекта достави А.Д. „Електро mreжа Србије“ извештај о првим испитивањима јачине електричног поља и магнетне индукције од стране овлашћене лабораторије (правног лица) за испитивање нејонизујећег зрачења која је овлашћена од стране надлежног Министарства, чиме би се додатно проверили резултати добијени прорачуном у Елаборату, односно да ли је задовољен члан 5 „Правилник о границама нејонизујућим зрачењима“ („Сл. Гласник РС“, бр. 104/2009).

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

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

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

Предвидети мере попут сопствених и колективних средстава заштите, галванских уметака чији је изолациони ниво виши од граничних вредности утицаја, изоловање надземних делова пластичним омотачима и слично.

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

У случају да се из Елабората утврди колизија далековода и планираних објеката са пратећом инфраструктуром и уколико се утврди јавни (општи) интерес планираног објекта и достави налог мера за измештање (реконструкцију или адаптацију) од стране надлежних органа, потребноје да се:

- Приступи склапању Уговора о пословно-техничкој сарадњи ради регулисања међусобних права и обавеза између "ЕМС" АД и свих релевантних правних субјеката у реализацији пројекта адаптације или реконструкције далековода, у складу са „Законом о енергетици“ („Сл. гласник РС“, бр. 145/2014, 95/2018-др.Закон, 40/2021, 35/2023, 62/2023 и 94/23), и „Законом о планирању и изградњи“ („Сл. гласник РС“ број 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-одлука УС, 50/2013-одлука УС, 98/2013-одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/2018, 31/2019, 37/2019-др.Закон, 9/2020, 52/2021 и 62/2023).
- О трошку Инвеститора планираних објеката, а на бази пројектих задатака усвојених на Стручном панелу за пројектно техничку документацију "ЕМС" АД, уради техничка документација за адаптацију или реконструкцију и достави "ЕМС" АД на сагласност.
- О трошку Инвеститора планираних објеката, евентуална адаптација или реконструкција далековода (односно отклањање свих колизија констатованих Елаборатом) изврши пре почетка било каквих радова на планираним објектима у непосредној близини далековода. Пре почетка било каквих радова у близини далековода о томе обавесте представници "Електро mreжа Србије" А. Д.
- Препорука је да се било који објекат, планира ван заштитног појаса далековода како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Такође, наша препорука је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 12m, што не искључује потребу за Елаборатом.

Остали општи технички услови:

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

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

Забрањено је коришћење прскалица и воде у млазу за заливање уколико постоји могућност да се млаз воде приближи на мање од 5m од проводника далековода напонског нивоа 110kV, односно на мање од 6m од проводника далековода напонског нивоа 220kV. Забрањено је складиштење лако запаљивог материјала у заштитном појасу далековода. Прикључке извести подземно у случају укрштања са далеководом.

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

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

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

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

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

Услови за постојећу електроенергетску мрежу

Развојем овог дела града неопходно је обезбедити потребну количину електричне енергије и поуздано напајање постојећих и будућих потрошача.

Уколико приликом изградње објекта буде потребно измештање или каблирање постојеће средњенапонске и нисконапонске мреже, странка је дужна да обезбеди потребна средства о свом трошку.

Уобичајена је пракса да се у постојећим коридорима далековода (и постојећим трансформаторским станицама (разводним постројењима)) могу изводити санације, адаптације и реконструкције, ако то у будућности због потреба интервенција и ревитализација електроенергетског система буде неопходно, а не може бити сагледано у овом часу.

Услови за новопланирану електроенергетску мрежу

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

Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. НН мрежу изводити подземно - кабловски или ваздушно. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице, траса са обе стране улице, на растојању од 50cm од регулационе линије, са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвидети спајања коридора у свим правцима.

У делу подручја у коме су планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана средњенапонска и нисконапонска мрежа је подземна.

Општи услови извођења средњенапонске и нисконапонске мреже:

- Придржавати се докумената наведених у поднаслову: "Свака градња испод или у близини далековода условљена";
- Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20kV каблом типа ХНЕ 49А 3Х(1Х150mm²);
- Ваздушна средњенапонска мрежа изводи се 20kV голим проводницима типа АІЋ 3Х50mm² или проводницима типа АІЋ 3Х95mm² на бетонским стубовима;
- НН мрежу извести кабловски, каблом типа РРОО А 4Х150mm²
- Ваздушну НН мрежу изградити на бетонским стубовима, самонесећим кабловским снопом 3Х70+61,5+2Х16mm²;
- У складу са чланом 218. Закона о енергетици, заштитни појас далековода износи 25m са обе стране далековода напонског нивоа 110kV од крајњег фазног проводника и 30m са обе стране далековода напонског нивоа 220kV од крајњег фазног проводника.

Ваздушна мрежа:

- проводнике електроенергетског вода постављати на гвоздене, односно бетонске стубове;
- паралелно вођење и укрштање електроенергетске инфраструктуре са саобраћајном, водопривредном, енергетском и телекомуникационом инфраструктуром мора бити у складу са условима надлежних предузећа за инфраструктуру;
- минимална удаљеност електричног стуба од земљишног појаса пута при укрштању, треба да буде од 5-40m, у зависности од категорисаности пута, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална висина најнижих високонапонских проводника треба да буде око 7,5m, при укрштању са путевима, односно по условима надлежног предузећа за путеве;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса неелектрифициране пруге при укрштању треба да буде од 5,0-10,0m, а минимална висина најнижих проводника 7,0m, односно по условима надлежног предузећа;
- минимална удаљеност електричног стуба од пружног појаса електрифициране пруге при укрштању, треба да буде минимално 15,0m, а минимална висина најнижих проводника 12,0m, односно по условима надлежног предузећа.
- електроенергетска мрежа у граду може бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, и подземна;
- стубове поставити ван колских прилаза објектима, минимум 0,5m од саобраћајница;
- у центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију, светилке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- у деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светилке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- за расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Кабловска мрежа:

- дубина полагања каблова треба да буде најмање 0,8m;
- при паралелном вођењу енергетских каблова до 10kV и телекомуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,50m, односно 1,0m за каблове напона преко 10kV;
- при укрштању енергетских и телекомуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад телекомуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5m;
- паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,50m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- приликом укрштања и паралелног вођења енергетских каблова са другим инсталацијама придржавати се важећи техничких прописа, а у складу са Техничким препорукама бр.3 (ЕПС);
- избор и полагање енергетских каблова у дистрибутивним мрежама 1kV, 10kV, 20kV, 35kV;
- заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објекта у складу са „Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења” (Сл.лист СРЈ бр. 11/96).

Услови за прикључење електроенергетске мреже

Прикључење објекта према условима надлежне ЕД Панчево.

- Планирати коридоре за средњенапонску мрежу и извести је кабловски (подземно) или, у зависности од намене зоне, ваздушно.
- Планирати коридоре за нисконапонску мрежу и извести је подземно, кабловски, или, у зависности од намене зоне, ваздушно.
- За планиране радне, пословне и индустријске зоне планирана СН и НН мрежа је подземна.
- Напајање будућих потрошача извести преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.
- Укрштања постојећих високонапонских каблова са новим профилем улице решавати за свако место укрштања посебно у складу са техничким прописима.

- Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија траса се не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима, а уколико то није могуће, предвидети изградњу нових деоница каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.
- Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви Ø110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандарним ознакама, а резервне цеви на крајевима затворити одговарајућим прибором.
- Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицама поставити у двodelне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Услови за реконструкцију/изградњу електроенергетских објеката и постројења

На основу планираног раста потрошње планирана је изградња ТС 20/0,4kV/kV са одговарајућим коридором 20kV и 0,4kV 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 20kV напонском нивоу.

За трансформаторске станице типа 2х630kVA предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0.4KV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или осамнаест кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

За трансформаторске станице типа 1х630kVA предвидети простор минималне површине 22m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране. До будућих ТС за енергетске каблове обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0.4kV кабловска вода и два 20kV кабловска вода, или десет кабловских цеви Ø110mm, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.

Стубна трафостаница се може градити у линији постојећег надземног вода или ван њега на парцели власника (корисника), најмање 3,0m од других објеката. За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 5mх3m, за постављање стуба за трафо станицу.

Комплекс трансформаторских станица 20/0,4kV и електроенергетских водова 1kV и 20kV :

Ова правила утврђују услове грађења, реконструкције и повећања капацитета постојећих и нових трансформаторских станица 20/0,4kV (у даљем тексту: ТС 20/0,4kV) и електроенергетских водова 1kV и 20kV и дефинисана су за све намене простора које се прикључују на електроенергетску мрежу.

- У компактним градским блоковима ТС 20/0,4kV могу се поставити: у оквиру објеката и на слободном простору у оквиру блока. У оквиру блока ТС 20/0,4kV може да се гради као подземни или надземни објекат. Надземни објекат за смештај ТС 20/0,4kV може бити монтажни или зидани.
- У блоковима индивидуалног становања ТС 20/0,4kV могу да се граде: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4kV. Приземна ТС 20/0,4kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У приградским насељима ТС 20/0,4kV граде се: у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини. ТС 20/0,4kV може бити приземан објекат или стубна ТС 20/0,4kV. Приземна ТС 20/0,4kV може бити зидани или монтажни објекат.
- У зонама привредне делатности ТС 20/0,4kV могу се поставити: у објекту у оквиру комплекса појединачних корисника, на слободном простору у оквиру комплекса појединачних корисника и на јавним површинама. ТС 20/0,4kV могу бити приземни објекат или стубне ТС 20/0,4kV. Приземни ТС 20/0,4kV могу се градити као монтажни или зидани објекти.
- У зонама зелених јавних површина ТС 20/0,4kV граде се уз сагласност ЈКП „Зеленило” и то: као подземне, у изузетним случајевима као приземни објекат. Зидани или монтажни објекат ТС 20/0,4kV се не ограђује и нема заштитну зону.

- Ниво буке који емитује ТС 20/0,4kV мора се ограничити уградњом одговарајућих изолационих материјала у зидове објеката како би био испод 40db дању и 35db ноћу. Да би се спречио негативни утицај на животну средину у случају хаварија због изливања трафо-уља, потребно је испод трансформатора изградити каде или јаме за скупљање трансформаторског уља.
- До сваке ТС 20/0,4kV мора се обезбедити приступни пут до најближе јавне саобраћајнице, минималне ширине 2,5m.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4kV поставља у постојећи објекат, мора се прибавити сагласност власника (корисника) станова или пословног простора, уколико не постоји сагласност, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.
- Уколико се објекат ТС 20/0,4kV 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 20/0,4kV, уколико не постоји сагласност, минимална удаљеност од других објеката треба да буде 3,0m.
- Уколико се ТС 20/0,4kV гради на јавној површини у зони раскрснице, њен положај мора бити такав да не угрожава прегледност, безбедност и комфор кретања свих учесника у саобраћају.
- До ТС 20/0,4kV, односно између постојећих ТС 20/0,4kV могуће је изградити прикључне електроенергетске водове 1kV и 20kV. За ТС 20/0,4kV које се граде или су изведене у простору, електроенергетска мрежа 1kV и 20kV гради се искључиво подземним водовима. Електроенергетска мрежа може да се гради подземним и надземним водовима у индивидуалном и приградском становању и у привредним зонама.
- Подземни електроенергетски водови 1kV и 20kV 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 1kV и 20kV 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 температуре. Каблови се полажу у слоју постељице од песка или ситно зрнасте земље дебљине 0,20m. На свим оним местима где се могу очекивати већа механичка напрезања тла или постоји евентуална могућност механичког оштећења кабловских водова, електроенергетски водови 1kV и 20kV полажу се искључиво кроз кабловску канализацију или кроз заштитне цеви. Кабловска канализација се примењује на прелазима испод коловоза улица, путева, железничких пруга, колских пролаза и др.
- Надземни електроенергетски водови постављају се на стубове. Стубови се постављају на јавним површинама или на грађевинским парцелама, уз сагласност власника (корисника) парцела.
- Код пројектовања и изградње трансформаторских станица ТС 20/0,4kV и електроенергетских објеката 1kV и 20kV, обавезни су поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда, закона и норматива из ове области.
- Типске објекте позиционирати тако да се на најбољи начин уклопе у околни амбијент. Код зиданих објеката избором фасадних материјала, текстура и боја максимално се уклопити у околни амбијент.

Услови за јавно осветљење

Применом нових технологија и режима постићи ће се ефикасност и рационалност јавног осветљења.

Планира се одговарајућа јавна расвета за све коловозне и пешачке комуникације. Каблове средњег, ниског напона и јавне расвете по потреби стављати у исту трасу.

За будућу расвету улица и саобраћајница препоручују се светиљке са натријумовим изворима светла а за шеталишта и паркове са метал халогеним изворима светла.

Напајање јавног осветљења одговарајућим кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавног осветљења

Услови за декоративно осветљење јавних површина и објеката

Осветљење саобраћајница, тргова, пешачких стаза осветлиће се одговарајућим светиљкама и светлосним извором .

Јавно осветљење комплекса пројектовати тако да се уклопи у опште осветљење амбијента.

Телекомуникациона мрежа и објекти

На предметном подручју постоје подземни дистрибутивни и разводни ТК каблови, као и подземни и ваздушни оптички каблови.

На предметном подручју се наведене потребе за ТК услугама, у зависности од захтева корисника, могу реализовати на више начина, у складу са најновијим смерницама за планирање и пројектовање ТК мреже уз примену нових технологија.

За стамбене објекте индивидуалног становања приступна ТК мрежа се може реализовати коришћењем бакарних и оптичких каблова.

За постојеће стамбене објекте колективног становања приступна ТК мрежа на подручју плана се може реализовати бакарним кабловима (искоришћење постојећих капацитета) или оптичким кабловима технологијом монтажом IP приступних ТК уређаја који се са централном концентрацијом повезују коришћењем оптичких каблова.

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

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 објекат, у објекту, за смештај ТК опреме, у оквиру предметног плана генералне регулације.

Услови за постојећу телекомуникациону мрежу

Потребно је испланирати и изградити телекомуникациону инфраструктуру, која ће обезбедити квалитетне услуге за будуће објекте на датом подручју.

Услови за планирану телекомуникациону мрежу

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.

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

При изради техничке документације морају се 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.

Примарна и секундарна мрежа радиће се кабловски, односно подземно. Каблови се постављају директно у земљу, те ТТ мрежа треба да заузима коридоре са обе стране улице (за реализацију приступне мреже, обезбедиће се две трасе, односно трасе са обе стране улице, на прописаном одстојању у односу на друге инсталације). Паралелно са ДСЛ кабловима у исту трасу (у исти ров) положиће се цеви за оптичке каблове. У јавној површини треба поставити изводни стубић од кога би се полагали приводни каблови. Претплатнике треба прикључити на основни кабл који се везује на одговарајућу централу, реализовано подземним прикључком. Од самостојећег ормарића (који се монтира на јавној површини) потребно је положити подземни кабл до објекта. Каблови се завршавају у ВВД кутијама које се монтирају на спољашњој фасади објекта, у делу који је заштићен од страног лица. У деловима који су недоступни за овакву реализацију, прикључак треба реализовати ваздушно, али у посебним случајевима. Капацитет основног кабла зависи од броја

прикључака. На местима где се планира ископ рова за главни кабл, планирати у исти ров са мрежним ДСЛ кабловима полагање ПЕ цеви $\varnothing 40\text{mm}$, због оптичких каблова.

Целокупна ТТ мрежа градиће се на основу главних пројеката у складу са важећим законским прописима. ТТ мрежу градити у коридорима саобраћајница. Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8m. При паралелном вођењу телекомуникационих и електроенергетских каблова до 10kV најмање растојање мора бити 0,5m и 1,0m за каблове напона преко 10kV. При укрштању, најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5m, а угао укрштања око 90°. При укрштању телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода, канализације, вертикално растојање мора бити најмање 0,3m. При приближавању и паралелном вођењу телекомуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом, хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5m.

Услови за прикључење телекомуникационе мреже

Прикључење објеката према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“.

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

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

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

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

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу телекомуникационих објеката и постројења

За будуће потребе бежичне приступне мреже, у границама плана, планирана је изградња 4 (четири) зоне од интереса. Површина једне зоне треба да буде (2x3)m, на којој ће се планирати антенски носачи на крову објекта. За наведене планиране локације неопходно је обезбедити:

- приступ планираној локацији,
- наизменично напајање.

Уколико није могуће обезбедити позицију на објекту онда је потребно планирати локацију за изградњу стуба. Површина зоне треба да буде (10x10)m, на којој ће се планирати цевасти стуб висине од 15-36m, на јавној површини.

Висина стуба подложна је променама и зависи од услова за изградњу, односно од прописа да оса стуба мора бити удаљена од саобраћајнице за висину стуба. Зато је при изради пројекта потребно узети тачке, у описаним областима, које су максимално удаљене од саобраћајнице и дефинисати висину стуба према овом услову. Могуће висине стуба су 10, 15, 18, 24 и 36m.

Планиране позиције базне станице нису фиксне.

У складу са наведеним условима, биће предвиђени коридори за планирану ТК канализацију, као и за ТК опрему и планирану БС МТС, у оквиру граница плана.

Планиране трасе будућих инфраструктурних инсталација других комуналних предузећа морају бити постављене на прописаном растојању у односу на трасе постојећих ТК објеката. и не смеју угрожавати постојеће ТК објекте.

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

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

Приликом даље разраде, сарађивати са предузећем за телекомуникације "Телеком Србија" а.д., Дирекција за технику, Сектор за фиксну приступну мрежу, ради усаглашавања са планским документима "Телекома Србија" а.д..

КДС мрежа и објекти

Услови за постојећу КДС мрежу

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

Услови за планирану КДС мрежу

- КДС мрежа ће се у потпуности градити подземно, с тим да се док се не стекну услови (реконструкције улица), може изводити и надземно на новим или постојећим стубовима електроенергетске мреже, у складу са условима власника стубова (Електродистрибутивно предузеће);
- Подземну КДС градити исто као и ТТ мрежу, ако има места у простору, уколико нема места КДС полагати у трасу ТТ каблова у пластичним цевима, или у ТТ канализацији.

Услови за прикључење КДС мреже

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

Услови за реконструкцију/изградњу КДС објеката

- објекти за смештај телекомуникационих уређаја фиксне, мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника, у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностojeће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у привредним зонама и ободима насеља;
- слободностojeћи антенски стубови, као носачи антена не могу се градити у комплексима школа, вртића, домовима здравља, старачким домовима и сл.;
- у централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4kV;
- до комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут минималне ширине 3,0m до најближе јавне саобраћајнице;
- слободне површине комплекса озеленити.

Б1.2.4.5. Термоенергетска инфраструктура

Индивидуално становање, пословни објекти, индустрија обухваћено овим планом као и Пољопривредна школа Јосиф Панчић користе локални начин загревања оним енергентом који из економских, хигијенских и естетских разлога највише одговара. За грејање користе чврста и течна горива. Осим ових доминантних енергената користи се у мањем обиму и електрична енергија. У обухвату плана и у непосредном окружењу има изграђених термоенергетских објеката и објеката линијске инфраструктуре:

- Топлана Котеж
- котларнице на чврста и течна горива које нису у саставу ЈКП "Грејање"
- индивидуална ложишта у домаћинствима
- вреловод Топлана Котеж – Тесла – Стрелиште
- челични гасовод високог притиска РГ- 04 - 07 Батајница - Панчево, РЈ ТРАНСПОРТ
- челични гасовод средњег притиска до 6 бар-а (градски прстен) – РЈ Дистрибуција

Осим Топлане на Котежу подручје обухваћено овим планом није гасификовано

- нафтовод Нови Сад - Панчево (ДН-2) пречника 18" са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите.

На Котежу II, постојећа инсталирана снага реонске топлане је 53MW. У протеклом периоду, изграђен је вреловод од топлане Котеж до насеља Стрелиште и на тај начин је почела изградња градског система вреловода који је предвиђен Студијом топлификације и гасификације Панчева. Овај вреловод омогућио је повезивање и гашење котларница у насељу Тесла и Стрелиште. Топлана на Котежу II, као основни енергент користи земни гас.

Нафтоводи и гасовод пресецају обухват плана и ограничавајући су фактори када је упитању намена простора и градња објеката.

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

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

На подручју обухваћеном овим планом, потрошачи се снабдевају топлотном енергијом путем гасних котларница, индивидуалним ложиштима и из оних енергената који им економски и еколошки највише одговарају.

Решавањем проблема у термоенергетици доћи ће се до великог помака и у заштити човекове околине у Панчеву. Да би се проблем решио или бар делимично ублажило аерозагађење, неопходни циљеви су:

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

Топлификација

За пословне трговинске зоне као и за стамбено пословне зоне даје се могућност топлификације из Топлане Котеж која је у непосредном окружењу локација где је планирана изградња објеката ове намене.

Снага топлане треба да износи:

		2011 г.	2015 г.	2020 г.	2025 г.
Конзум	QK MW	67	77	94	113
Потребна снага топлотног извора	QK MW	52,8	61,6	75,2	90,4
Инсталисана снага у извору	QK MW	53,6	90	90	90

За потребе топлификације потребно је обезбедити довољне количине гаса у градском гасоводу. Уколико се укаже потреба могу се извести нови гасоводи средњег притиска.

Главни крак топловода извешће се у улици Скадарској и на њега ће се прикључити евентуални потрошачи.

ЈКП „Грејање“ је својим дописом бр. ТР/УО-2317 од 07.07.2019. доставило своје услове за израду измена и допуна Плана.

Осим проширења топлификационе мреже за директне потрошаче (до 30MW) планирана је и локација уз постојећу топлану за евентуално проширење топлане Котеж у случају потребе ЈКП „Грејање“. Проширење ће се дозволити искључиво за постројења које доприносе повећању енергетске ефикасности и заштити животне средине.

Гасификација

За снабдевање подручја са потребним количинама природног гаса потребно је повезати га са гасним системом града. Ово подручје снабдеваће се са градског гасовода у улици Стевана Шупљикца и са гасоводног система Мисе (изграђена РМРС 6) и Мисе 2 (планирана РМРС 7). Земни гас као основни енергент користиће се за грејање и технолошке потребе.

На подручју измена и допуна Плана потребно је испланирати и изградити дистрибутивну гасну мрежу за све заинтересоване потрошаче. Већи потрошачи (који гас користе и за технолошке потребе) снабдеваће се директно са челичног гасовода који ће се испланирати и извести по потреби.

ЈП "Србијагас"- Нови Сад је својим дописом бр. 0701/186 од 14.01.2019 доставила услове за израду предметног ПГР.

Транспорт продуката, нафте и нафтних деривата, транспортни гасовод

Морају се поштовати ограничења у градњи гасовода а све према правилнику о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт (Сл. лист СФРЈ бр.26/1985).

Алтернативни извори

Алтернативни извори енергије морају у наредном периоду да заузму значајније место у енергетском билансу општине Панчево (па самим тим и подручја који обухвата овај план), с обзиром да на овом подручју постоје реални потенцијали за производњу и коришћење такве енергије.

У 265.10 парцели могуће је изградити станицу МРС која би омогућила снабдевање овог дела насеља еколошким горивом чиме би се допринело заштити животне средине.

Гасовод са кога би се снабдевала ова станица земног гаса мора бити довољног капацитета да би задовољио максималну планирану потрошњу. Притисак гаса требао би бити испод 16 бар-а да би могао задовољити све сигурносне захтеве који се постављају приликом изградње таквих гасовода у насељеном месту (растојање од већ изграђених објеката, растојање од магистралних путева итд.). Гасовод би се прикључио на челични гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница-Панчево уз изградњу станице која би снизила притисак неопходан за улазак у град Панчево. Локација станице била би непосредно уз гасовод РГ-04-07 Батајница – Панчево. Сагласност на прикључење мора дати ЈП „Србијагас“ а сагласност на локацију и трасу морају дати сви надлежни а посебно ЈП „Путеви Србије“.

Топловодна мрежа и постројења

У обухвату плана егзистира топлана Котеж 2. У контактом подручју-улица Стевана Шупљикца, изведен је вреловод ТО Котеж-насеље Тесла-Стрелиште. Овај вреловод је предвиђен да буде у функцији и када се комплетан систем града веже на топлотни извор у јужној индустријској зони.

Услови за постојећу топоводну мрежу

У улици Стевана Шупљикца реконструкција вреловодне мреже зависиће од њеног стања. Објекти који се топлотном енергијом снабдевају из сопствених котларница могу по потреби радити реконструкцију постојеће мреже и објеката

Услови за новопланирану топоводну мрежу и постројења

Нови топоводи ће се изградити на основу захтева потрошача и економске оправданости а планирају се у регулацијама улица или у јавним површинама унутар блокова.

У случају да дистрибутер има захтеве за проширење мреже а трасе нису дефинисане овим планом, могуће је то урадити уколико сагласност на трасе да израђивач плана и надлежни секретаријат града Панчева. Планирано проширење Топлане КОТЕЖ 2 дефинисаће се изразом УП-а.

Услови за прикључење топоводне мреже

Инвеститор, који планира изградњу и прикључење новог односно постојећег објекта - топлотних уређаја на топоводну мрежу, односно измену на већ прикљученој топлотној опреми, а које за последицу могу имати измену прикључне снаге или промену начина рада дужан је да од дистрибутера прибави потребну документацију.

Документација треба да садржи све потребне техничке услове и упутства за израду потребне пројектне документације (место и начин прикључења, услове и начин изградње прикључног топовода, топлотне подстанице и унутрашњих инвеститорових инсталација и опреме итд.).

Гасоводна мрежа и постројења

Опредељење у овом плану је да се гасоводна дистрибутивна мрежа дефинише као систем који се може градити у фазама тј. може се реализовати у складу са подударношћу већег броја утицајних фактора, чији број ће опредељивати формирање рационалних, инвестиционо и технолошки могућих целина, које ће пак имати предности у изградњи. Изградња гасоводних система се не може схватити као тотални и целовити систем и да се као такав мора изградити. Напротив, реализација може бити и парцијална али ускладу са важећим прописима и правилима из ове области.

На подручју које је обухваћено овим планом треба омогућити прикључење на гас свих индивидуалних корисника (куће).

Анализирајући изграђену разводну гасоводну мрежу (3-6 bar), локације постојећих РМРС, као и изграђене дистрибутивне гасоводне мреже, гасификацију у широкој потрошњи на предметној територији би требало на подручјима измене и допуне Плана изврши гасификација домаћинства. На слици 1 дате су и трасе градског гасовода.

Услови за постојећу гасоводну мрежу

Градски прстен у С. Шупљикца се задржава. Планира се изградња ради повезивања већих потрошача као и повезивање са насељем Миса и Миса 2.

Услови за новопланирану гасоводну мрежу

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

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

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

Гасне инсталације морају бити лоциране на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића, а све у складу са законом и уз сагласност надлежног дистрибутера и службе противпожарне заштите.

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

Услови за прикључење гасне мреже

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

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

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

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

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

Услови за реконструкцију/изградњу гасоводних објеката и постројења

Могуће је реконструисати и изместити градски гасни прстен из улице С. Шупљикца уколико се укаже потреба.

Транспорт продуката, нафте и нафтних деривата, транспортни гасовод

Челични гасовод високог притиска РГ-04-07 Батајница - Панчево, РЈ „Транспорт“ као и нафтовод Нови Сад-Панчево (ДН-2) пречника 18“ са оптичким каблом за систем даљинског управљања и системом катодне заштите по потреби реконструисати. Предвиђено је њихово измештање у нови коридор обилазнице. У овај коридор се планира и евентуално измештање продуктовода чија је траса у овом тренутку дефинисана ППППН Система продуктовода кроз Србију. Планирана траса продуктовода прелазила би преко подручја измене и допуне Плана.

Б1.3. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ И ЕФИКАСНОСТИ

Б1.3.1. Попис објеката и локалитета културно-историјског наслеђа

Заштита културних добра подразумева очување свих карактеристика на основу којих је утврђено њихово културно својство. Заштита се односи на све категорије непокретних културних добара и подразумева њихову конзервацију и презентацију.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, на територији измена и допуна Плана, издвојене су следеће просторне целине и објекти са одређеним третманима заштите:

- археолошка налазишта;

- Евангелистичко гробље, добро које је у поступку утврђивања за непокретно културно добро - знаменито место: знаменито место обухвата парцеле бр. 2004 и 2006 ко Панчево, док заштићену околину знаменитог места чини парцела бр. 2007 ко Панчево;
- „Пилотска школа“, добро које ужива претходну заштиту у блоку 036.

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

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

Сопственици и корисници наведених непокретности, дужни су да чувају, одржавају и употребљавају добра у складу са њиховом природом и наменом, као и да прибаве услове за предузимање мера тезничке заштите и радова на добру којима се могу проузроковати промене изгледа, облика или намене дора или повредити његова својства.

Археологија

На простору обухвата плана налази се једна од најзначајнијих и најбогатијих археолошких зона у Панчеву – Предеона целина речишта Надела. Ова целина представља геолошко-еколошку микро регију која је била настањена од времена средењег неолита (6. миленијум старе ере) до данас. На обалама Надела и широј околини, као и у свим рукавцима налазе се остаци насеља и некропола и то у континуитету од периода праисторије и историје.

У обухвату плана се налазе следећи локалитети:

- 2 "Надел" – праисторијско насеље;
- 3 Подбилова бара – бронзано и римско провинцијско насеље;
- 7 Преки пут I – Наритак, остаци сарматског насеља;
- 10 локалитет констатоване средњевековне насеобинске керамике, затим сарматске, бронзанодобне (Белегишка група) и керамике старијег гвозденог доба (босутска група);
- 12 локалитет констатоване средњевековне керамике, керамике старијег гвозденог доба и позног енеолита (баденска култура);
- 18 локалитет констатованих фрагмената средњевековне, римско-провинцијалне, позноенеолитске (прелаз из баденске у костолачку групу), млађебронзанодобне (старија фаза белегишке групе), старије гвозденодобне керамике, затим старије неолитске културе (старчевачке) и сарматска насеобинска керамика;
- 22 локалитет констатованих фрагмената керамике бронзаног доба старије белегишке разе;
- 22а локалитет констатованих уломака керамичких посуда (урни) Белегиш I групе, као и један гроб са спаљеним покојником исте културне групе, такође и остаци бронзе у трагу.

На основу наведеног, на предметном простору могу се очекивати покретни археолошки налази наведених периода.

Евангелистичко гробље

Евангелистичко гробље је значајно за историју града. Освећено је 2.6.1861.г.

Од 2002.г. ту се сахрањују припадници свих конфесија. Гробље је комунално и хортикултурно уређено а 2007.г. је изграђена капела, све у складу са условима Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

У поступку је утврђивања за непокретно културно добро - знаменито место. Знаменито место обухвата парцеле бр. 2004 и 2006 ко Панчево, док заштићену околину знаменитог места чини парцела бр. 2007 ко Панчево

„Пилотска школа“

Објекат „Пилотске школе“ је, у складу са чланом 29, став 1, Закона о културним добрима, евидентиран као добро које ужива претходну заштиту, и то у улици Стевана Шупљикца, у блоку 036. **Пре израде Урбанистичког пројекта или извођења радова или других активности на наведеном добру које ужива претходну заштиту, потребно је прибавити посебне услове - мере техничке и друге заштите и сагласност од надлежног Завода за заштиту споменика културе.**

Сопственици и корисници наведених непокретности, дужни су да чувају, одржавају и употребљавају добра у складу са њиховом природом и наменом, као и да прибаве услове за предузимање мера тезхничке заштите и радова на добру којима се могу проузроковати промене изгледа, облика или намене дора или повредити његова својства.

Б1.3.2. Услови и мере заштите културно-историјског наслеђа

Завод за заштиту споменика културе у Панчеву је издао Потврду број 1328/2 од 31.12.2018. године и Потврду број 281/2 од 13.03.2023. године, којима се потврђује важност претходно издатог елабората: "Услови чувања, одржавања и коришћења непокретних културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана Генералне регулације за подручје Кудељарац и Новосељански пут иза Надела у Панчеву" (број у Заводу: 563/2 од 15.09.2010.), који је саставни део овог Плана у прилогу Документације.

Такође нам је достављено Обавештење о евидентираним добру које ужива претходну заштиту бр. 857/2 од 09.09.2021. објекта "Пилотске школе" у Панчеву у ул. Стевана Шупљикца у блоку 036.

Археолошки услови

Са становишта заштите добара која уживају претходну заштиту, подручје измена и допуна Плана, може се планирати на основу следећих археолошких услова:

- инвеститори су у обавези да за све врсте грађевинских и земљаних радова на целом обухвату плана појединачно прибаве конзерваторске услове Завода за заштиту споменика културе у Панчеву
- обавезно предвидети обављање заштитних археолошких истраживања пре почетка градње нових објеката на простору обале Надела и дуж канала у кругу Млекаре
- на целом простору Плана потребно је обезбедити услове праћења свих облика замљаних радова (копање темеља за изградњу зграда, подрума и ал.) ради увида и израде археолошке документације и прикупљања покретних археолошких налаза, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза
- обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода приликом копања канала (канализације, електро-инсталација, ПТТ каблова, водовода и сл.), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза
- извођач радова је обавезан да пре подношења пријаве о почетку радова код надлежног органа обавести Завод о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза инвеститора везаних за послове из тачака 2 – 4 и благовремене припреме динамике и потреба за њихово спровођење
- 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 као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109, став 1, Закона о културним добрима.

Услови за Евангелистичко гробље

Мере заштите:

- све надгробне споменике из 19. и 20. века сачувати на местима на којима су изворно постављени,
- редовно одржавати улазне капије и ограду око гробља,

- редовно одржавати капелу и остале новоизграђене објекте на гробљу,
- гробље редовно одржавати комунално и хортикултурно,
- изградити прилаз гробљу и паркинг испред гробља,
- дозвољено је постављање привремених објеката на паркингу испред знаменитог места а који су у функцији знаменитог масета,
- није дозвољено проширење гробља на парцелу бр. 2007 ко Панчево.

За све радове који се изводе на Евангелистичком гробљу (Гробље Котеж) у Панчеву потребно је пре почетка радова обратити се Заводу за заштиту споменика културе у Панчеву, за добијање конзерваторских услова.

Услови за објекат „Пилотске школе“

У складу са чланом 29, став 3, Закона о културним добрима, мере заштите утврђене Законом о културним добрима примењују се на непокретности које су евидентирани да уживају претходну заштиту.

У складу са чланом 36, став 1, Закона о културним добрима, сопственици и корисници наведених непокретности, дужни су да чувају, одржавају и употребљавају добра у складу са њиховом природом и наменом, као и да прибаве услове за предузимање мера техничке заштите и радова на добру којима се могу проузроковати промене изгледа, облика или намене добара или повредити његова својства.

Б1.3.3. Општи и посебни услови и мере заштите природног наслеђа

Покрајински завод за заштиту природе доставио је Услове за заштиту природе бр. 03-3093/2 од 9. 12. 2019. којим су потврђени Услови за заштиту природе за потребе израде ГУП-а Панчево бр. 03-916/2 од 6. 12. 2010. године који важе и за овај План и који је саставни део овог Плана у прилогу Документације, као и Решење о условима заштите природе за Измене и допуне Плана генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела бр. 03-1688/2 од 21. 10. 2014. године. Достављањем још једних Улова за заштиту природе под 03 број 020-2234/4 дана 8. 8. 2023. године прецизиране су мере заштите природе за Измене и допуне Плана генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела. Мере изречене у наведеним условима и уграђене у Измене и допуне Плана генералне регулације – Целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела су обавезујуће.

Заштићене природне целине

Река Надела је локални еколошки коридор. Једним делом овај еколошки коридор се протеже на простору обухваћеном Планом, што је потврђено Просторним планом Града Панчево (Службени лист Града Панчево број 22/2012 и 25/2012). На предметном подручју обавезна је примена мера заштите и очувања простора коридора и његове заштитне зоне сходно Уредби о еколошкој мрежи (Службени гласник РС, број 102/2010).

Активности предвиђене Планом обављати према урбанистичким параметрима утврђеним ГУПом града Панчево уз очување природних ресурса датог планског подручја и шире околине. У складу са одредбама ГУПа обезбедити учешће зелених површина у склопу планираних намена површина.

Еколошки коридор повезује важна, природна станишта која су, на жалост, изолована аграрним пределом у југозападном делу Баната. Донекле је очувана физиономија обале и меандрирајући ток овог водотока, као и водена вегетација. У обалном појасу има водоземаца, гмизаваца, ситних сисара и птица, међу којима су и неке строго заштићене врсте. Поједине врсте наилазе, међутим, на тешкоће јер су изграђени делови обале постали баријера која отежава проходност еко коридора. Извори вештачког светла нарушавају живот ноћних врста.

Водоток Надела представља важан локални еколошки коридор који пружа комуникацију између веома значајних и изолованих природних станишта окружених аграрним пределом у југозападном Банату. Очување и побољшање проходности овог еколошког коридора је од примарне важности за дугорочни опстанак биолошке разноврсности ширег региона.

У оквиру општих мера очувања и унапређења природних и полуприродних елемената еколошког коридора Покрајински завод за заштиту природе је наложио прибављање услова заштите природе приликом израде сваког плана, пројекта и спровођење активности на просторним целинама коридора. Није допуштена промена културе земљишта, површина под вегетацијом у природном и блископриродном стању (тршћаци, ливаде и сл), као ни чиста сеча шумских појасева и другог зеленила које има улогу еколошког коридора.

За водоток и канале који имају улогу еколошког коридора Завод наводи да попличавање и изградњу обала ограничити на најмању могућу меру уз примену еколошки повољних техничких решења и очувања проходности корита и обале за дивље врсте.

Према Покрајинском заводу са заштиту природе неопходно је:

- очувати природну физиономију обале ради безбедног кретања животиња уз еколошки коридор, а за сваку промену (регулација водотока (подизање насипа и обалоутврда, продубљивање корита итд), попличавање и изградња обала; изградња и/или обнављање саобраћајница које укрштају са еколошким коридором; градња нових и обнављање постојећих мостова) тражити посебне услове заштите овог Завода;
- забранити узурпирање приобалног земљишта Наделе преоравањем, непланском градњом и сл;
- на површинама изван зона становања забранити градњу објеката чија намена није непосредно везана за обалу водотока који има улогу еколошког коридора на одстојању мањем од 50 m од линије средњег водостаја водотока;
- очувати водену и хидрофилну вегетацију унутар воденог огледала и на обалама водотока и насипа, нарочито развијене појасеве трске и рогоза, врбаке, односно делове еколошких коридора који омогућују миграцију ситним животињама сувих травних станишта;
- приобално земљишта треба да је покривено травном вегетацијом са најмањом ширином од 4 m, док би оптимално било дупло више, 8 m. Уколико је приобални појас ужи од наведених вредности, како истиче Завод, нужно је обезбедити травни појас до границе водног земљишта;
- испланирати континуирани зелени коридор травног појаса и високог зеленила дуж обале Наделе;
- створити и неговати континуирани заштитни појас вишеспратног зеленила ширине 20 m до 50 m у коме би, најмање половина биле аутохтоне врсте плавног подручја;
- да оптимално заштитно одстојање између привредних и пословних објеката и обале Наделе буде 50 m;
- забранити садњу инванзивних врста у еколошким коридорима и уклонити самоникле јединке инванзивних врста;
- водити рачуна приликом изградње, односно реконструкције мостова преко Наделе, да имају изграђене пролазе за ситне копнене животиње на обе обале;
- спречити и забранити директно осветљавање тока Наделе, али и онемогућити расипање светлости према овом водотоку, што значи да је обавезно употребљавати светлосна тела чији је светлосни сноп усмерен само према објектима и саобраћајницама, искључиво користити светлосни спектар који најмање привлачи дивље животиње;
- не допустити одлагање отпада и свих врста опасних материја у водоток и канале, као и испуштање необрађених или делимично обрађених вода; квалитет третираних вода треба да задовољава критеријуме за упуштање у канализацију према правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент сходно Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање (Службени гласник РС, број 67/2011, 482012 и 1/2016);
- забранити планирање складишта опасних материја (резервоари горива и др) на делу подручја које је под утицајем површинских и подземних вода;
- придржавати се забране испуштања и одлагања штетних материја на пољопривредном земљишту и у каналима за наводњавање и одводњавање;
- уколико су планиране зоне/комплекси за објекте који су наменом непосредно везани за воду и/или обалу планирати, током изградње, таква решења која би у највећој могућој мери ублажила последице могућег акцидента;
- применити техничка решења која обезбеђују континуитет травне вегетације приобалног појаса и проходност терена за мање покретљиве животиње;
- омогућити отвореност водотока и канала и одстранити постојеће цевоводе;
- у планирању реконструкције уставе на Надели предвидети таква техничка решења која обезбеђују проходност еколошког коридора за врсте текућих вода и копнених врста;

- осигурати проходност обала канала и водотокова за дивље врсте одређивањем одстојања између објеката и обале, као и забраном подизања ограда непроходних за ситне дивље животиње у обалном појасу, уз могућу алтернативу у виду еколошки прихватљивих ограда (где су елементи са отворима већим од 10 cm, односно применом таквих елемената код преломних тачака ограда);
- формирање заштитног појаса према пољопривредним површинама од високог, средњег и ниског дрвећа аутохтоних врста;
- не дозволити употребу инванзивних врста у стварању зелених појасева еколошког коридора, попут циганског перја, јасенолисног јавора, пенсилванијског јасена, киселог дрвета, копривића, дафине, багремца, трновца, живе оgrade, петолисног бршљана, златног штапа, касне сремзе, звездана, фалопе и сибирског бреста; приликом уређивања зелених површина уклонити све самоникле примерке инванзивних врста;
- за зелени појас еколошког коридора најмање 50% садница треба да буде аутохтоних врста;
- обезбедити минималну заступљеност озелењених површина на простору планираном за пословне и производне делатности (локације величине 0,5 ha до 50 ha) попут малих и средњих предузећа, тржних центара, већих складишта, индустријских објеката и сл. 20% на парцели до 1 ha, 25% на парцелама од 1 ha до 5 ha и 30% до 50% на парцелама већим од 5 ha;
- планско подизање зелених појасева дуж траса железнице и државног пута I категорија M 1/9 уз сарадњу са биолозима и стручњацима заштите природе. С друге стране, забрањено је планирање шумског појаса око прометних саобраћајница које се налазе поред еколошког коридора јер би појас привлачио животињске врсте и изазвао повећање морталитета тих популација.

Завод указује и на мере за заштитну зону еколошких коридора и станишта строго заштићених и заштићених дивљих врста од националног значаја:

- у појасу ширине 500 m од еколошког коридора није дозвољена примена планских решења које нарушавају својства хидролошког режима од којих зависи функционалност коридора и опстанак врста и станишних типова;
- у појасу широком 200 m од еколошког коридора могу бити грађена укопана складишта само уколико буду примењена таква грађевинско-техничка решења која гарантују спречавање емисије загађујућих материја у околину; није допуштена садња инванзивних врста; оформити санитарни појас од вишеспратног зеленила ради заштите од буке и загађеног ваздуха; онемогућити расипање светлости према Надели, између осталог, употребом светлосних тела чији је светлосни сноп усредсређен на објекте и саобраћајнице, као и светлосног спектра који најмање привлачи дивље животиње;
- у појасу од 50 m од еколошког коридора или станишта забрањено је планирати техничка решења којима би биле створене рефлектујуће површине веће од димензија просечних врата или прозора (застакљени зидови, сјајне металне или поликарбонатне површине и сл); такође је недопуштено ограђивање појаса уз обалу еколошких коридора уз могућност постављања ограда које не отежавају кретање ситних животиња ради очувања проходности еколошких коридора површинских вода; обезбедити континуитет зеленог тампон појаса између простора људских активности и Наделе ширине 10 m код постојећих објеката, односно 20 m за планиране објекте и то у складу са типом вегетације еко коридора и станишта; објекти који изискују поплочавање и/или осветљавање, укључујући и саобраћајнице, треба да буду изграђене најмање 20 m далеко од границе еколошког коридора Наделе;
- приликом постављања, градње вештачких површина, попут паркинга, окретишта, спортских терена и сл, носилац пројекта је дужан да на парцели формира уређену зелену површину ради очувања континуитета зеленог појаса коридора.
- у оквиру планирања саобраћајница са тврдим застором за моторна возила предвидети техничка решења која стварају безбедне услове за прелаз ситних животиња и смањују утицај осветљења, буке и других облика загађивања на коридор.

Само озелењавање подручја обухваћеног планом, а пре свега површина око еколошких коридора, треба да смањи утицај вештачких површина на микроклиматске особине датог простора. Стога је нужно озеленити простор око објеката и засенчити што више површина под бетоном и вештачким материјалима. При избору садног материјала за озелењавање свакако ваља узети у обзир педолошке, хидролошке и микроклиматске особености терена. Као што је већ речено предност у садњи имају аутохтоне дрвенасте и жбунасте врсте и примерци еگزота за које се зна да се најбоље прилагођавају локалним условима, а да не спадају у ред инванзивних врста. Дуж постојећих и

планираних саобраћајница није допуштено планирање зелених појасева који би привлачили поједине животињске врсте и изазвали повећање морталитета у њиховој популацији.

Б1.3.4. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине и живота и здравља људи

Пошто на простору који План обухвата нема мерних места аутоматског градског мониторинг система, односно система за праћење стања животне средине Завода за јавно здравље Панчево, за оквирну оцену стања могу послужити резултати мерења из оближњих насеља Нова Миса и Стрелиште. Већ годинама, чак деценијама уназад је евидентно да је ваздух у овом делу Панчева изузетно оптерећен чађи и суспендованим честицама. Подразумева се да је концентрација чађи у зимским месецима, у време грејне сезоне, значајно већа него у другом делу године.

Квалитет воде реке Наделе је веома лош због велике концентрације загађивача на делу реке од уставе Скробаре до ивановачке уставе. Загађена вода већ од ковачичке шећеране долази до Скробаре, где река бива додатно оптерећена загађењем. И на предметном подручју има већи број загађивача Наделе: Пантранспорт Панчево, Млекара Панчево, градска зона Панчева, Аутоперионица Танк и др. Може се претпоставити да је загађивање у овом делу слива сада нешто мање него ранијих деценија јер поједина предузећа не раде или су трајно затворена (Хладњача, Екомед). Али квалитет воде Наделе ће и даље бити незадовољавајући све док предузећа у њеној околини не започну и унапреде пречишћавање отпадних вода и док се не спречи дифузно загађивање пестицидима и ђубривом са пољопривредних површина као и изливање садржаја септичких јама у околини.

Упркос снажном антропогеном притиску и загађености Надела је и даље важан локални еколошки коридор који повезује значајна, природна станишта која су, на жалост, изолована аграрним пределом у овом делу Баната. Очувана је физиономија обале и меандрирајући ток овог водотока, као и водена вегетација.

На простору обухваћеном изменом и допуном Планом неопходно је поставити, односно довршити градњу сепарационог система одвођења употребљених и атмосферских вода, нарочито имајући у виду повећану опасност од високог нивоа подземних вода у овом делу града. Због тога је важно и добро одржавање хигијене и пропусности мреже канала.

Уколико неко предузеће на предметном подручју поседује хазардно, севесо постројење или у својој делатности користи опасне материје у прописаним количинама, дужно је да сачини план заштите од хемијског удеса. Оператер постројења је обавезан, у случају да предузеће испушта у ваздух загађујуће материје, да прати емисије штетних материја и ограничи их, како би смањио њихов утицај на животну средину.

Пошто бука на планском простору већим делом потиче од моторизованог саобраћаја, а тек мањим од делатности предузећа (Пантранспорт, ЈКП „Хигијена“, Кутко бетоњерка, Млекара) потребно је предузети низ мера регулисања саобраћаја, оптимално поставити светлосну и звучну сигнализацију, одржавати коловоз у исправном стању и употребити акустички повољније подлоге, правилно поставити, оријентисати објекте у простору, изградити одговарајуће баријере, заштитне зидова и/или посадити заштитно зеленило између саобраћајница и насеља. Најбоља превентивна мера заштите, не само од буке, него и од загађеног ваздуха и удесних ситуација је поштовање одредби о заштитним одстојањима између привредних делатности и насеља.

Није допуштено испуштање санитарних и технолошких отпадних вода у Наделу. Сва предузећа на предметном подручју која у технолошком процесу производе технолошке отпадне воде треба да подигну постројење за предtretман, односно третман отпадних вода. Оптимално је да се ове воде након поступка претходне обраде и коначне обраде, када задовоље постављене нормативе о квалитету отпадних вода, усмере системом градске канализације према градском постројењу за обраду отпадних вода. Упуштање обрађене отпадне воде у водоток Наделу је лошије, изнуђено алтернативно решење, јер су његова моћ самопречишћења и проток воде сведени на најмању могућу меру. На обе стране Наделе је потребно очувати заштитни појас, према условима Покрајинског завода за заштиту природе из Новог Сада. Заштитно одстојање око реке треба да отежа олако спирање вода са пољопривредних површина које су оптерећене пестицидима и вештачким ђубривима, као и да спречи даљу деградацију приобаља.

Водоток Надела представља важан локални еколошки коридор који пружа комуникацију између веома значајних и изолованих природних станишта окружених аграрним пределом у југозападном Банату. Обале Наделе су станиште водоземаца, гмизаваца и птица међу којима су и бројне строго

заштићене врсте. Очување и побољшање проходности овог еколошког коридора је од примарне важности за дугорочни опстанак биолошке разноврсности ширег региона.

У ту сврху предузети низ мера:

- очувати природну физиономију обале, а за сваку промену тражити посебне услове заштите Покрајинског завода за заштиту природе;
- очувати водену и хидрофилну вегетацију унутар воденог огледала и на обалама водотока, нарочито развијене појасеве трске и рогоза;
- створити и неговати континуирани заштитни појас вишеспратног зеленила ширине 20 m до 50 m у коме би, најмање половина биле аутохтоне врсте плавног подручја;
- да оптимално заштитно одстојање између привредних и пословних објеката и обале Наделе буде 50 m;
- забранити садњу инвазивних врста у еколошким коридорима и уклањање самониклих јединки инвазивних врста;
- водити рачуна приликом изградње, односно реконструкције мостова преко Наделе, да имају изграђене пролазе за ситне копнене животиње на обе обале;
- спречити и забранити директно осветљавање тока Наделе;
- забранити одлагање отпада и свих врста опасних материја у водоток и канале, као и испуштање необрађених или делимично обрађених вода;
- омогућити отвореност водотока и канала и одстранити постојеће цевоводе;
- формирање заштитног појаса према пољопривредним површинама од високог, средњег и ниског дрвећа аутохтоних врста;
- избегавати употребу инвазивних врста;
- обезбедити минималну заступљеност озелењених површина на простору планираном за пословне и производне делатности (локације величине 0,5 ha до 5 ha) попут малих и средњих предузећа, тржних центара, већих складишта, индустријских објеката и сл, 20% на парцели до 1 ha, 25% на парцелама од 1 ha до 5 ha и 30% до 50% на парцелама већим од 5 ha;
- планско подизати зелене појасеве дуж траса железнице и државног пута I категорија M 1/9 у сарадњи са биолозима и стручњацима заштите природе.

У радној зони у оквиру обухвата Измена и допуна Плана допуштено је улагање у пројекте, делатности и постројења, као и замена технологије, реконструкција и проширење капацитета делатности и објеката само према Листи II Уредбе о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“, бр. 114/08). Другим речима, на простору обухвата Измена и допуна, као и читавог Плана није дозвољено никакво улагање, започињање делатности и подизање постројења, нити реконструкције и замене технологије уколико спадају у Листу I за које је обавезна процена утицаја на животну средину а, према поменутој Уредби о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. Гласник РС“ бр. 114/08). Због релативно високе загађености ваздуха у многим деловима Панчева и околине, апсолутну предност у инвестирању у делатности и пројекте, и подизању производних и пословних објеката, треба да имају они који не доприносе погоршању квалитета ваздуха и шире животне средине.

Пројекти, делатности и погони који могу угрозити животну средину и квалитет живота локалног становништва, треба да буду предузети, односно саграђени на безбедној удаљености од јавних простора и стамбене зоне. Уколико заинтересовани улагачи планирају да покрену делатности и активности или подигну производне погоне већег капацитета тј. учинка, са потенцијално значајним дејством на животну средину, у обавези су да употребљавају само најбоље доступне технике (тзв. BAT - best available techniques) и предузимају друге мере на обезбеђењу прописаних стандарда квалитета животне средине. Пре упућивања захтева за добијање грађевинске дозволе за објекте који подлежу процени утицаја, улагачи су дужни да се обрате надлежном органу који треба да одлучи о потреби израде студије о процени утицаја предметног објекта и пројекта на животну средину.

Сваки инвеститор на простору Кудељарског насипа дужан је да у оквиру пројектне документације предвиди место за постављање посуда за отпад унутар парцеле коју поседује.

У стамбеним и пословним зградама које имају до шест станова или локала неопходно је обезбедити канте капацитета $V=120\text{ l}$. 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 захтева постављање додатног контејнера од 1100 l. Пословни простор који има између 1000 m² и 3000 m² изискује контејнер запремине $V=1100$ l, а сваких додатних 3000 m² пословног простора још један такав контејнер. Он треба да се налази на чврстој, непропусној подлози, димензија 1,4 m · 1,1 m, која је погодна за одржавање комуналне хигијене и отпорна на различите метеоролошке утицаје. Приступни пут до посуда, односно контејнера треба да омогући у свим временским условима долазак возила дужине 10 m, ширине 2,3 m и висине 3,6 m, међуосовинског растојања 5,7 m и укупне масе 26 t. Само место на коме су смештени контејнери за отпад може највише до 20 m бити удаљено од приступне саобраћајнице.

За систем управљања комуналним отпадом у граду Панчеву је од круцијалне важности потпуни завршетак и опремање комплекса комуналне зоне ЈКП Хигијене Панчево (нарочити Центара 1, 3 и 4) која се налази у оквиру Плана. Када Центри прораде пуним капацитетом и буде омогућена поновна употреба и рециклажа прикупљеног отпада, значајно ће бити олакшано управљање санитарном депонијом и продужен век њене експлоатације. Ради побољшања комуналне хигијене у насељу и околини, неопходно је да ЈКП Хигијена прецизира потребе за подизање рециклажних острва на предметном подручју. Управо би у овом делу града ЈКП Хигијена требало, у сарадњи са локалним становништвом и предузећима, да покрене пилот програм и успостави систем прикупљања и (примарне) сегрегације (на месту настајања) рециклабилног материјала из комуналног, комерцијалног, амбалажног и индустријског отпада. Хигијена може организовати постављање сетова контејнера за папир, стакло, метал и пластику, односно на неки други начин. У оквиру пилот програма неопходно је разрадити међу грађанством поступак прикупљања и поступања са опасним комуналним отпадом.

Заштита животне средине

Подела предузећа према утицају на животну средину

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

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

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

III група: већа предузећа са приметним утицајем на животну средину због којег је потребно да буду издвојена заштитним одстојањем од стамбеног насеља тако да њихова делатност не нарушава конфор суседству, као што су тржни центри и већа складишта (брuto површине веће од 5000 m²), туристички и рекреативни објекти, инфраструктурни пројекти, прехранбена индустрија, текстилна индустрија итд. Предузећа су дужна да спроводе техничко-технолошке, просторно-урбанистичке и организационе мере заштите животне средине;

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

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

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

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

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

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

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

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

** Заштитно одстојање између предузећа и стамбених зона.

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

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

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

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

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

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

Врсте привредних локација

У оквиру измена и допуна Плана може постојати, односно бити планирано неколико врста пословних и привредних зона:

Пословне зоне:

– пословање са компатибилним наменама,

Привредне зоне:

– радна зона.

Пословне зоне

У пословним зонама са компатибилним наменама могу се обављати делатности из I групе предузећа (пекарске и посластичарске радње, технички сервис и сл) наведених у условима заштите животне средине. У овим зонама је допуштен смештај предузећа из I и II групе (фабрика хлеба, складишта грађевинског материјала итд), као и појединих из III групе предузећа (тржни центри, већа складишта, туристички и рекреативни објекти и др).

У радној зони са компатибилним наменама могуће је лоцирање делатности из III и IV групе предузећа (металоперађивачка индустрија, прехранбена индустрија и сл).

Правни основ:

1. Закон о заштити животне средине („Сл. гласник РС“, бр.135/04, 36/09, 36/09 – други закон, 72/09 – др. закон и 43/2011 – одлука УС и 14/2016, 76/2018, 95/2018 - др. закон и 94/24 - др. закон));
2. [Закон о процени утицаја на животну средину](#) („Сл. гласник РС“, бр. 94/24);
3. Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“, бр. 94/24);
4. Закон о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 25/15 и 109/21);
5. Правилник о Листи опасних материја и њиховим количинама и критеријумима за одређивање врсте документа које израђује оператер севесо постројења, односно комплекса („Сл. гласник РС“ бр. 41/10, 51/15, 50/18);
6. Правилник о садржини политике превенције удеса и садржини и методологији израде Извештаја о безбедности и Плана заштите од удеса (Службени гласник РС бр. 41/10);
7. Уредба о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола („Сл. гласник РС“ бр. 84/05);
8. Уредба о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину („Сл. гласник РС“ бр. 114/08);
9. Генерални план Панчева; документациона основа, Извештај о стратешкој процени утицаја Генералног плана Панчева на животну средину, Институт Кирило Савић а. д. Београд („Сл. лист Општине Панчево“ бр. 14/08).

Б1.3.5. Мере енергетске ефикасности изградње

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

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

Предложене радње за повећање енергетске ефикасности:

- У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим прописима, а термомашинска инсталација и опрема мора бити високо аутоматизована, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије.
- Увести и стимулисати коришћење локалних горива и обновљивих/алтернативних извора енергије као и максимално поштовање еколошких стандарда приликом потрошње истих.
- Пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени.

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

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

Б1.3.6. Посебни услови за кретање особа са инвалидитетом, стандарди приступачности

Јавне, саобраћајне и пешачке површине (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести на начин који омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са важећим Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава

несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама ("Сл. Гласник Републике Србије" број 22/15).

Препорука је да код јавних површина треба избегавати различите нивое пешачких простора, а када је промена неизбежна решавати је и рампом а не само степеништем како би се обезбедиле мере за олакшано кретање хендикепираних и инвалидних лица.

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

Свака урбанистичка целина треба да буде опремљена са најмање једним повезаним правцем кретања (од спољне стране целине ка централној зони), на којем су отклоњене препреке које могу стварати тешкоће грађанима са смањеном способношћу кретања. Овакве правце треба међусобно повезати са онима из суседних урбанистичких целина. Такође, треба избегавати решавање пешачких простора коришћењем различитих денивелација, тј. овакви елементи се могу применити уз услов да се у истом простору остваре и правци прилагођени безбедном кретању деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Б2 ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Б 2.1. ЈАВНО КОРИШЋЕЊЕ ПРОСТОРА И ОБЈЕКТА ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

Верски објекти

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

Сви постојећи објекти ове категорије, остају у богослужбеној функцији, независно од броја верника. На постојећим објектима – Храмовима и објектима пратећих садржаја, дозвољени су радови на инвестиционо-техничком одржавању, санацији, реконструкцији и сл.

Код постојећих објекта се задржавају висине Храма и објекта пратећих садржаја. Уколико на постојећим локацијама нису испуњени максимални параметри дефинисани овим планом, а постојећи објекти пратећих садржаја не задовољавају потребе, дозвољени су радови на доградњи до испуњења параметара.

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

Уз сам храм, на парцели може постојати и објекат са пратећим садржајима/парохијски дом (стан и канцеларија 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).

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

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

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

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

Код нових објекта поштовати следеће:

- површина објекта = 0,10m²/становнику гравитационог подручја парохијске општине,
- површина парцеле = 0,30-0,50m²/становнику гравитационог подручја парохијске општине.

- максимална висина венца главног корпуса брода цркве 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 дефинисана максималном висином венца и слемена од 6m односно 11m (орјентациона спратност П+Пк),
- максимални индекс заузетости парцеле Из=50%,
- удаљеност верског објекта од осталих објеката је минимално половина висине вишег објекта (не рачунајући звоник),
- обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m и пашачки прилаз мин. ширине 2,0m,
- слободне површине унутар комплекса уредити као озелењене и поплочане, са потребним мобилијаром и урбаним садржајима (фонтане, сеници за седење, простор за паљење свећа), тако да површина под зеленилом буде минимално 30% од укупне површине комплекса,
- ако се објекат налази на тргу као саставни део отвореног простора, није дозвољено ограђивање,
- комплекс инфраструктурно опремити према условима локације.

Потребе за стационарним садржајем код нових локација решавају на сопственој парцели, док се код постојећих локација ово питање решава појединачно у складу са условима и могућностима саме локације (потребан број паркинг места се одређује у односу на број особа које опслужују предметни храм).

Станице за снабдевање течним горивом

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

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

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

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

На постојећим ССГ дозвољени су радови до попуне капацитета дефинисаних овим планом.

За изградњу нових ССГ потребна је израда урбанистичког пројекта.

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

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

- не смеју угрозити јавне објекте, комплексе и површине,
 - не смеју угрозити функционисање било којег вида саобраћаја и ни на који начин не сме се угрозити функционисање суседних објеката,
 - сви објекти ССГ (надстрешница, резервоари, зграде и др.) ни једним својим грађевинским елементом, надземним или подземним, не смеју да пређу регулациону линију.
- Реконструкција и изградња ових станица, мора бити урађена у складу са важећим прописима и правилницима из ове области.

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

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

Самосталне комплексе ССГ могуће је прикључити само на секундарне јавне саобраћајнице и саобраћајнице у блоковима.

Ограђивање није дозвољено осим ускладу са безбедоносним и сигурносним условљеностима.

Урбанистички параметри:

- максимални степен заузетости Из = 30%
- максимална спратност објекта је дефинисана максималном висином венца и слемена од 6m односно 11m (орјентациона спратност П+Пк),
- минимални проценат зелених површина= 40%
- остало чине саобраћајне, манипулативне и поплочане површине
- паркирање за потребе запослених и за садржаје који се у комплексу налазе (нпр. ресторан, кафе, трговина и сл.) обавезно решити на сопственој парцели а према важећим нормативима за паркирање возила
- подземни резервоари морају бити у границама комплекса, тј. предметне грађевинске парцеле, дубина постављања дефинисана након израде детаљних геолошких истраживања а њихов положај не сме ометати суседне објекте и елементе као што су ограде и/или подзиди суседних парцела
- приликом пројектовања и изградње обавезно се придржавати свих важећих закона, техничких прописа и норматива за ову врсту објеката, са применом свих мера заштите у насељеним подручјима.

Б 2.2. ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ

У површине и објекте остале намене спадају: стамбени, стамбено-пословни и пословни, односно производни објекти и површине.

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

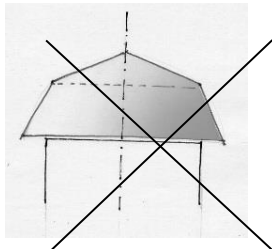
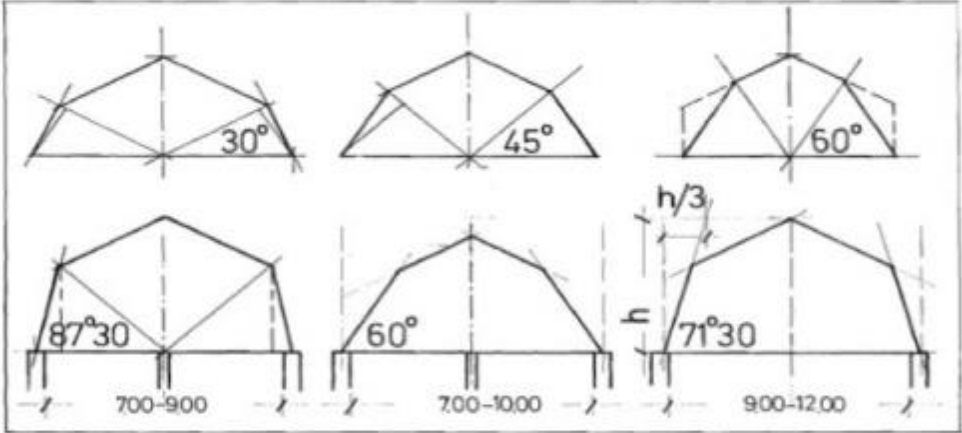
За све овакве садржаје примењују се сви параметри дефинисани за исте такве објекте јавне намене.

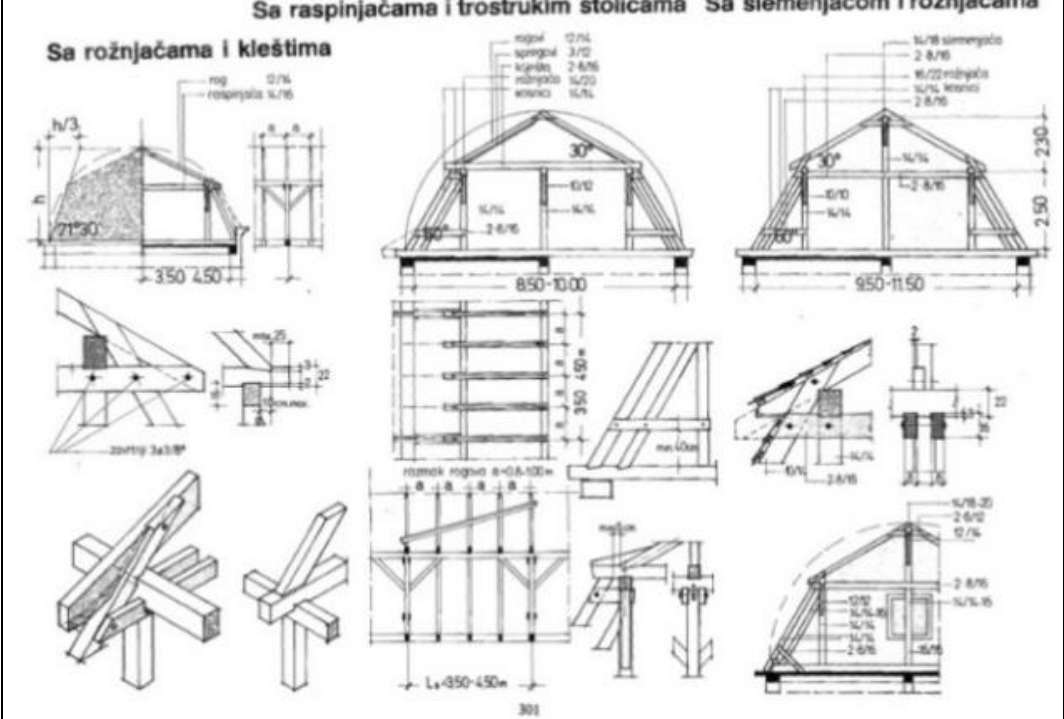
Б2.2.1. ЗАЈЕДНИЧКА / ОПШТА ПРАВИЛА ЗА СВЕ НАМЕНЕ

Могућности и ограничења начина коришћења простора и објеката	Намена која је дефинисана за одређени простор, представља преовлађујућу-претежну-доминантну намену на том простору, што значи да заузима минимално 51% површине блока у којој је означена, али свака намена подразумева и друге компатибилне намене, тако да на нивоу појединачних парцела у оквиру блока, намена дефинисана као компатибилна може бити доминантна или једина. Основни услови за остварење планиране делатности су да постоје просторни услови у објекту, односно на парцели, могућност прикључења на инфраструктуру и да се не угрожава сопствени и суседни простор и објекти, односно околина. Уколико постојећи објекат или парцела не испуњава или прекорачује неке од параметара дефинисаних овим планом (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. Коришћење простора и објеката, мора се вршити тако да ни у ком смислу не угрози постојеће вредности (вредне објекте/групаације зеленила, амбијенталне целине, визууре, физичку стабилност објеката и сл.). У зонама ограничене и забрањене градње на трасама инфраструктурних коридора, у свему поштовати услове надлежне институције/власника предметне инфраструктуре. Подземне етажне могу се градити тако да на парцели остане одговарајући проценат незастртих зелених површина (према зони којој предметна парцела припада). <u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.
Услови за формирање 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, је 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, наведеним у овој табели. Уколико иза уличне парцеле постоји још једна, унутрашња парцела може остварити присуп путем права службености пролаза. Уколико у унутрашњости блока постоји више од једне а мање од четири парцеле у низу за које треба обезбедити приступ, исти се мора остварити као приступна саобраћајница, у ширини у складу са наменом (за породичне мин.2,5м, док је за пословне и вишепородичне објекте обавеза обезбедити мин.5,0м), све у складу са важећим правилницима. Уколико се формира више од 4 парцеле у низу (по дубини, од једне велике), мора се формирати јавна градска саобраћајница израдом урбанистичког пројекта. Нове парцеле треба дефинисати према законима и прописима који важе за одређену област (намену објекта/простора), просторним могућностима и параметрима овог плана. Препарцелација није дозвољена на парцелама на којима се налазе споменици културе и објекти од јавног интереса, осим у случају када се предметни простор увећава. Планирани објекти се увек налазе у границама своје парцеле. Није дозвољено планирање и изградња једног објекта и његових делова на више парцела. За постојеће објекте који се налазе на више парцела, уколико се задржавају, неопходно је извршити препарцелацију. - <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, 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, потребан број паркинг места на парцели итд.). Изузетно на већ изграђеним грађевинским парцелама, где величина/ширина парцеле и/или удаљеност објекта од границе парцеле не задовољавају наведене елементе, могућа је парцелација само ради развргнућа имовинске заједнице или извршења одређене судке одлуке. - <u>Правила пре/парцелације за комуналну инфраструктуру</u>

	За потребе инфраструктурних објеката може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планом. Услов за све овакве парцеле је да постоји колски прилаз објекту ради одржавања и интервенција. У случају да се дистрибутивни инфраструктурни објекти (за потребе снабдевања широке потрошње) постављају на земљишту јавне намене, нема потребе одвајати посебну парцелу, осим у случају када надлежно јавно предузеће које газдује наведеним објектом из неког посебног разлога не инсистира на томе. У случају да се овакви објекти постављају на земљишту остале намене које је откупљено за ту намену, неопходно је формирати посебну парцелу. Ако је у питању 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 прописи за одређену инфраструктуру то налажу. У том случају се за те објекте 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.
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Постојећи објекти се могу задржати у затеченом стању у смислу полагаја у односу на регулациону и грађавинску линију, осим на парцелама које представљају трасе државних путева и који су у надлежности ЈП „Путеви Србије“. 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 у складу са правилницима којима се регулише ова област, и сагласност суседа за радове на граници према суседној парцели, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа). - <u>Регулациона линија</u> Регулационе линије су планиране у односу на осовинску линију (осовину јавне саобраћајне површине), у односу на граничну линију – трасе пруге као и у односу на постојеће границе парцела и у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу. Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи грађевинску/регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки - <i>Упуштање делова објеката у површине јавне намене</i>. 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. Дозвољено је ажурирање регулационих линија у дигиталној подлози у односу на постојеће објекте у циљу усклађивања старих и дигиталних подлога – само у складу са одлуком о измени и допуни овог Плана. 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 – ова напомена се односи само на постојеће објекте и објекте у поступку озакоњења. - <u>Спољна грађевинска линија према регулацији</u> Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

	Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама. Блок 036 према улици Стевана Шупљикца у правцу постојећих објеката 10м у односу на регулациону линију. Остале грађевинске линије су дефинисане у складу са посебним условима поглавља Б2.2.1 Заједничка/општа правила за све намене. Блок 060 према улици Стевана Шупљикца у правцу постојећих објеката 10м у односу на регулациону линију. Остале грађевинске линије су дефинисане у складу са посебним условима поглавља Б2.2. Заједничка/општа правила за све намене. У осталим блоковима грађевинске линије су постављене на регулационим линијама као и у складу са посебним условима поглавља Б2.2.1 Заједничка/општа правила за све намене и са поглављима која дефинишу планирану намену - Б2.2.2, Б2.2.3, Б2.2.4 и Б2.2.5. - <u>Упуштање делова објекта у површину јавне намене</u> Није дозвољено упуштање делова објекта у површину јавне намене. 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.
Фазна изградња	Дозвољена је фазна реализација комплекса и градња објекта, до реализације максималних капацитета. Свака фаза мора несметано функционисати као архитектонско-грађевинска целина, затим у смислу саобраћајног приступа, паркирања, уређења слободних и зелених површина, задовољења технолошких и инфраструктурних потреба и сл.
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: 

	Sa raspinjačama i trostrukim stolicama Sa slemenjačom i rožnjačama Sa rožnjačama i kleštima  У поткровљу је дозвољено формирање кровних "баџа". Максимална спољна висина кровне баџе мора бити нижа или максимално на истој висинској коти са висинском котом слемена основног крова. Облик и ширина "баџе" морају бити усклађени са елементима фасаде. Дозвољено је и постављање кровних прозора, такође у складу са осталим елементима фасаде. У оквиру кровног волумена могуће је формирати терасе/лође али тако да оне зајено са баџама, укупно не прелазе 50% површине крова на предметној фасади и да њихов положај, као и положај прозорских баџа, буде усклађен са положајима отвора на фасади, као и осталим њеним елементима. Кров се може извести и као зелени кров, односно раван кров насут одговарајућим слојевима и озелењен, али се та озелењена површина НЕ урачунава у проценат зелених незастртих површина парцеле. 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	Постојећи објекти могу се делимично или потпуно реконструисати и/или доградити/надградити до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације, или се могу потпуно порушити и изградити нови. Код 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 етаже. Код објеката са косим кровом дозвољено је претварање таванског простора у корисну површину-поткровље. 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. 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 истовремено и јединствено, у погледу материјализације, архитектонског стила, положаја отвора итд. Новосаграђени делови објеката морају својим димензијама, материјализацијом и стилем 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. Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова. 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 уклонити 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 4:1 (тамо где за зону није другачије дефинисано); - за израду пројекта 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 и канале, руководити се одредбама Закона о путевима, а уз водотокове Закона о водама. - Паркинг просторе у оквиру парцеле засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво. Изузетно, уколико због положаја подземних инсталација и сл. није могуће испоштовати овај услов, надокнадити то садњом дрвећа на другом погодном месту. Све унете саднице морају бити врсте која је у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0-2,5m од кореновог врата на садницама листопадних врста, односно од самог кореновог врата на четинарима. Све слободне површине затравити 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: <i>Ailanthus glandulosa</i>, <i>Amorpha fruticosa</i>, <i>Acer negundo</i>, <i>Asclepias syriaca</i>, <i>Celtis occidentalis</i>, <i>Fraxinus pennsylvanica</i>, <i>Gledichia triacantos</i>, <i>Robinia pseudoacacia</i>, <i>Ulmus pumila</i> и сл. а у складу са Конвенцијом о биолошкој разноврсности.
Услови за пешачке и колске приступе	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 колских приступа / саобраћајних прикључака су од 2,5 до 5,0m (колски приступи од 2,5-3,0m односе се на породичне објекте, док се саобраћајни прикључци у ширинама од 5,0m односе на вишепородичне, пословне, радне објекте) у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе 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 објекта. За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице. Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима. Приступе свим јавним објектима, као и осталим објектима намењеним јавном коришћењу као и пословним и вишепородичним објектима, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим Правилником о техничким стандардима приступачности. Није дозвољено формирање степенишног приступа приземљу или сутерену ван регулационе линије, тј. у зони тротоара. Код објекта 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. Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем). Пратећи садржаји пута (бензинске пумпе, сервиси..) ће саобраћајни прикључак извести у складу са условима надлежне институције за издавање истих (траке за изливање, уливање, њихове дужине..). Уколико парцела излази једино на државни пут, колски прикључак решити на следећи начин: све парцеле и објекти ће саобраћајни приступ остварити уз услове и сагласност управљача пута (ЈП „Путеви Србије“) при чему је за пословне и вишепородичне објекте обавезна израда Урбанистичког пројекта. Код објекта који у подземној етажи или сутерену, садрже гаражу или пословни простор, приступ истима морају остварити са сопствене парцеле (рампом и/или степеништем).
Паркирање на парцели	Код постојећих објекта и објекта који су под одређеним степеном заштите, обезбедити максималан број паркинг места колико то просторни услови дозвољавају. - За радове у оквиру реконструкције, адаптације, санације, инвестиционог и текућег одржавања и мање измене (пренамена постојећег корисног простора у компатибилне намене, претварање таванског простора у користан и сл.) – све без промене габарита и волумена (без било какве доградње објекта у хоризонталном и/или вертикалном смислу, осим што су дозвољене кровне баце – како је то дефинисано планом), 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 јединицу – тада се може извршити паркирање на јавној површини за једну стамбену јединицу.

	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-седишта (или на 10 m² нето површ.) - хотели, мотели 1ПМ/2-10 лежајева (у зависности од кат.) - спортски садржаји 1ПМ/8-10 гледалаца - предшколске установе 1ПМ/100m²БРГП (ван парцеле) - основне школе 1ПМ/1 учионицу (на парцели за мин. 10% запослених) - средње школе 1ПМ/5–10 запослених (на парцели за мин. 40% запослених) - високе школе 1ПМ/5–10 запослених, 1ПМ/20 студената (на парцели за мин. 40% запослених) - здравство 1ПМ/100 m²БРГП - болнички објекти 1ПМ/4-6 болничких постеља - социјалне службе 1ПМ/5 запослених (на парцели за мин. 50% запосл.) - вишефункционални 1ПМ/7 седишта (на парцели за мин. 30% запосл.) културно-образовни центри, биоскопи, позоришта, библиотеке, читаонице - складишта и магацини 1ПМ/4 запослена (или на 300m² нето површине) - индустријски објекти 1ПМ /3 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. анјфор), у приземљу објекта обавезно планирати колски пролаз у ширини и висини која задовољава противпожарне услове. Уколико у оквиру објекта 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 пројектовања у подземним гаражама (степеништа, места за инвалиде, 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: децје установе, образовање, административни послови, култура и сл., број потребних паркинг места се обрачунава према врсти намене тј. према параметрима за децје 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 инфраструктуру 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 за 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. Водоводна мрежа: 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. Препоручује се пластика (полиетилен) као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Канализациона мрежа: Прикључење објеката на уличну мрежу градске канализације извршити преко ревизионог шахта (или цевне ревизије) лоцираног на 1,5метар 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. Препоручује се пластика као цевни материјал за прикључење на уличну мрежу. Прикључак извести директно на цев. Ако се прикључак изводи на улични шахт тада се мора урадити цевна каскада (спољна или унутрашња) да би се излив спустио до кинете. У првој фази до изградње уличне атмосферске канализације ће се проблем атмосферских вода са парцеле (комплекса) решавати преко упојних бунара и/или путем ретензија лоцираних на самој парцели. У другој фази када буде изграђена улична атмосферска канализација, прикључење потрошача ће се вршити не директно на колектор, него на најближи улични шахт или сливник. Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката према условима надлежног дистрибутивног предузећа. У делу подручја у коме су планиране радне и пословне зоне поштовати следеће: -Коридори за кабловску средњенапонску и нисконапонску мрежу. Кабловска мрежа диће дужином целе улице и то са обе стране улице, на растојању 50cm од регулационе линије са ширином кабловског канала не мањим од 50cm. У зонама раскрсница предвиђеноје спајање коридора у свим правцима. -Напајање јавног осветљења биће кабловски, са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете. -Напајање будућих потрошача биће преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему упаз- излаз. -На основу планираног раста потрошње изградиће се потребан број трафостаница 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Трансформаторске станице планирати у близини нових пословних објеката. Напајање трансформаторских станица извешће се двострано, кабловски са најповољнијег места прикључења. -За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70кW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће нн мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће средњенапонске трансформаторске станице у оквиру парцеле са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридором за нисконапонску мрежу. -Ако се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70кW потребно је предвидети у оквиру парцеле изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод.
--	--

У осталом делу подручја:

-Планирани су коридори за средњенапонску мрежу. Средњенапонска мрежа биће кабловска. Кабловска мрежа биће постављена са обе стране улице. У зонама раскрсница предвидети спајање коридора у свим правцима

- Планирани су коридори за нисконапонску мрежу. Нисконапонска мрежа биће кабловска. Кабловску мрежу предвидети дужином целе улице и то са обе стране 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 планирано је кабловски, преко кабловских прикључних ормана, који морају бити постављени на регулационој линији парцеле будућег потрошача, по систему улаз-излаз.

Кабловско напајање јавног осветљења планирано је кабловима са полагањем ужета за уземљење између стубова јавне расвете.

-На основу планираног раста потрошње могућа је изградња потребног броја трафостаница 20/0,4кV/кV са одговарајућим 20кV и 0,4кV коридором. Напајање трафостаница биће кабловски са најповљнијег места прикључења.

-Уколико се на некој парцели предвиђа потрошња са максималном једновременом снагом већом од 70kW потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод.

За парцеле са предвиђеном максималном једновременом снагом мањом од 70kW, а удаљене између 40m и 150m од постојеће нисконапонске мреже предвидети коридор за нисконапонску мрежу, а за парцеле које су удаљене преко 150m предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за прикључни средњенапонски вод, као и коридор за нисконапонску мрежу. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

-На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од тридесет две јединице, а предвиђено је грејање електричном енергију, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

-На парцели на којој се предвиђа стамбено пословни објекат са више од шездесет четири јединице, а није предвиђено грејање електричном енергијом, потребно је предвидети изградњу одговарајуће трафостанице са коридором за средњенапонске и нисконапонске водове. ТС предвидети у оквиру парцеле или у склопу планираног објекта.

-Постојеће енергетске каблове, који су у експлоатацији, а чија се траса не поклапа са будућим трасама неопходно је изместити у трасе дефинисане урбанистичким условима. Уколико то није могуће, потребно је изградити нове деонице каблова, да би се енергетски водови задржали у функцији.

-Забрањено је водити каблове испод саобраћајница, изузев на местима укрштања. За ту сврху потребно је предвидети у свим раскрсницама (у свим правцима) полагање потребног броја цеви О 110 (најмање по 4 цеви) за пролаз каблова испод коловоза. Крајеве цеви обележити стандардним ознакама, а резервне цеви на крајевим затворити одговарајућим прибором. Постојеће каблове, који на местима укрштања нису у кабловицима поставити у дводелне кабловице које се полажу на бетонској кошуљици дебљине 10cm.

Општи услови извођења трансформаторских станица, средњенапонске и нисконапонске мреже:

Кабловска средњенапонска мрежа изводи се 20кV каблом

Кабловска нисконапонска мрежа изводи се каблом

За трансформаторке станице типа 2х630кV/A предвидети простор минималне површине 35,75m², правоугаоног облика минималних димензија 6,5mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

За трансформаторке станице типа 1х630кV/A предвидети простор минималне површине 22m², правоугаоног облика минималних димензија 4mх5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране.

За стубне трансформаторке станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 5mх3m, за постављање стуба за трафо станицу.

Телекомуникациона инфраструктура:

Прикључење објекта према условима надлежног Предузећа за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д.:

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

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

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

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

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

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

KDS мрежа:

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

Термоенергетска инфраструктура:

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

-Топлификација

Котларница

Код пројектовања и изградње објекта котларнице обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа, стандарда и норматива из предметне области.

Препумпна станица (ППС)

У блоковима становања се могу градити:

- у оквиру објекта, на грађевинској парцели и на јавној површини.

Предајна станица (ПС)

Објекти ПС могу бити зиданог или монтажног типа (контејнерске ПС). Зидани објекти се предвиђају за веће потрошаче и смештају се у објекте корисника – у подрумском или приземном делу објекта.

Монтажни објекти ПС се предвиђају за мање објекте, објекте индивидуалног становања или мање грађевинске објекте заједничког становања који немају услове за смештај ПС у објекту корисника.

У блоковима становања се могу градити у оквиру објекта, на грађевинској парцели.

Топловод

ТО је могуће поставити и изузетно кроз приватне парцеле и објекте уколико постоји сагласност власника исте.

-Гасификација

Општи услови за изградњу гасног прикључка

Кућни гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. Кућне гасне прикључке изводити према следећим условима:

- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна

- цевовод мора бити безбедан од оштећења

- цевовод полагати на дубину укопавања од 0,6m до 1,0m а изузетно на мин. 0,5m

	односно максимум 2,0m - најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2m - положај и дубина укопавања кућног гасног прикључка мора бити геодетски снимљен - почетак прикључка трајно означити натписном плочицом - цевовод се кроз шупљине или делове зграде (терасе, степеништа) полаже у заштитну цев - при увођењу у зграду просторија мора бити сува и приступачна, а цевовод мора бити приступачан и заштићен од механичких оштећења - укопани и надземни делови прикључка од челичних цеви морају се заштитити од корозије било омотачима, премазима, катодно, галванизацијом и др. - гасни прикључак завршава на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у зграду или ван ње - положај главног запорног цевног затварача се означава - при првом пуштању гаса у гасни прикључак потребно је обезбедити потпуно одвођење мешавине гаса и ваздуха у атмосферу <u>ГМРС/РМРС/МРС</u> Правила грађења мерних станица дефинишу се за намене простора које ће снабдевати природним гасом. У овим објектима се врши припрема регулација и снижење притиска са вредности притиска који влада у гасоводу на жељену вредност. ГМРС/РМРС/ МРС, могу бити зидане или монтажне. Гасне инсталације, мерне станице и њихови делови, морају бити лоцирани на таквим местима да испуњавају услове минималних безбедносних растојања од објеката и отвора на фасади објекта (прозори, врата, вентилациони отвори и сл.), других могућих инсталација и електро ормарића. Гасне станице по правилу поставити као самостојеће, а изузетно се могу постављати и на фасади објекта делимично укопани, на приступачном месту, да не ометају пролаз и да естетски не нарушавају фасаду објекта. МРС поставити према условима надлежног дистрибутера и ПУ – Противпожарна полиција. Општи услови за прикључење термоенергетске инфраструктуре: - Прикључење објекта изводити најкраћим путем, вертикално надистрибутивну мрежу која је у јавној површини, са којег објект има директан приступ. - За једну парцелу се у принципу изводи само један прикључак, а сваки потрошач мора имати одвојено мерење потрошње, ако другачије не условљава надлежни дистрибутер. - Цевоводе термомашинских инсталација (гасоводи, топоводи и др.) водити углавном подземно у зеленом појасу или испод тротоара тј. ван коловоза, на дубини која обезбеђује минималне заштитне и сигурносне услове. Обезбедити потребна растојања цевовода од темеља објекта. - 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. Придржавати се свих позитивних законских прописа и стандарда који дефинишу ове области, као и посебних услова и сагласности надлежних институција.
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 погодну 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 за евакуисање отпада извести према условим ЈКП Хигијена, важећим законима и прописима и условима надлежних институција. 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 се може извести парапетном оградом висине мало изнад висине контејнера (уз остављање приступа са једне стране), корективним зеленилом и сл. Подлога на којој се налазе контејнери мора бити од чврстог материјала (бетон-асфалт) без иједног степеника и са највећим дозвољеним успоном за пролаз контејнера од 3%. Остварити неометан приступ возилима и радницима комуналног предузећа задуженим за одношење смећа. Минимално удаљење од не припадајућег објекта је 5m. Максимално ручно гурање контејнера до возила за одвоз смећа износи 15m. 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 – до момента реконструкције/замене постојећег објекта новим – којом приликом се поштују услови овог плана.
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 отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле. Ограда која се налази на уличној регулацији може бити максималне висине 2,00m. Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити максималне висине 2,00m а изузетно и максимално до 2,20m уз сагласност суседа према коме се предметна ограда поставља. Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.
Посебни услови	За пословне/комерцијалне објекте који се налазе у зонама становања са компатибилним наменама, као и за постојеће радне комплексе који се као условно компатибилна намена налазе у зонама пословања/становања са компатибилним наменама, неопходно је обезбедити одговарајући појас заштитног зеленила око комплекса ширине минимално 5,0m. Уколико су постојећи објекти уз границу парцеле, обезбедити заштитни зелени појас колико то затечено стање омогућава. Зона заштитног зеленила се остварује на поовршини некомпатибилне намене тј. у оквиру пословног, комерцијалног или радног комплекса, а не у зонама становања. У зонама становања није обавезно заштитно зеленило. Такође поштовати параметре 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), тј. да уређаји у и око предметног комплекса/објекта задовољавају техничке прописе у вези са граничним нивоом буке, али и да (евентулни) агрегати буду добро звучно изолован од околине и на прописан начин постављени ради неутралисања вибрација. Избор и употребу уређаја, машина, средстава за рад и возила који могу неповољно да утичу на животну средину, предузеће треба да 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). <u>Зона ограничене и забрањене градње око комплекса посебне намене:</u> - Зона забрањене изградње за комплекс посебне намене је зона која подразумева потпуну забрану изградње у ширини од 50m од границе комплекса посебне намене. Ова зона се простире у највећој мери у блоковима 266.6 и 265.1 као и мањим делом у блоковима 266.2, 265.2;

	- Зона ограничене изградње до 500m за комплекс посебне намене је зона која подразумева забрану изградње индустријских објеката, стамбених зграда, болница, школа, дечијих вртића, одмаралишта и сличних објеката. За изградњу у овој зони неопходна је сагласност Министарства одбране. Ова зона се простире у блоковима 266,9, 265.1 и 265.2 и делом у блоковима 266.6, 266.2, 266.8, 226, 265.8, 265.5 и 265.3; - Зона ограничене изградње за комплекс посебне намене је зона која подразумева забрану изградње објеката који надвисују војни објекат, забрану изградње великих индустријских објеката и објеката који емитују електромагнетне таласе у одређеним опсезима. За изградњу у овој зони неопходна је сагласност Министарства одбране. Ова зона обухвата скоро цео обухват Плана у зони до Надела и простире се у потпуности у блоковима 265.1, 265.2, 265.3, 265.5, 266.6, 266.9, 266.8, 266.7, 266.5, 266.4, 266.2, 036, 224.1, 224.2, 244.3, 225.1, 225.2, 225.3, 226, 227.1 и 227.2 и великим делом у блоковима 265.3, 265.4, 060, 265.8, 265.9, 265.10, 224.5 и 224.4. <u>Заштитни појас линијских коридора, делови зона ограничене и забрањене градње у инфраструктурним коридорима:</u> Инфраструктурни коридор, који пролази кроз зону, спада у грађевинско земљиште за остале намене тј. представља део зоне намењене осталим делатностима по посебним условима власника инфраструктуре. У овом делу зоне дозвољена је изградња објеката нискоградње или евентуално објеката који не ремете основну заштину функцију и ако то основна намена дозвољава, у свему према условима власника инсталације која се штити. Такође се може користити и као пољопривредно земљиште, као и за све остало у функцији пољопривредне производње (стакленици и сл.) у складу са условима заштите од утицаја пољопривреде као и посебним правилима који важе за ову врсту површина и објеката. У деловима блокова кроз које пролазе заштитни појасеви коридора у току прибављања локацијских услова треба прибавити услове власника инсталација, односно управљача инсталација и геодетски детаљно снимити ситуацију на терену са учртаним елементима битним за тачно дефинисање коридора, односно тачно дефинисање грађевинских линија. <u>Делови зона забрањене градње у инфраструктурним коридорима - за продуктовод ЈП „Транснафта“ и паралелног вођења нафтовода ЈАНАФ и гасовода Батајница - Панчево:</u> Ове зоне се простиру кроз блокове који се налазе са спољашње стране Надела, то су блокови 294.1, 294.2, 292.6, 292.3, 280.6, 280.7, 280.2 и 280.3. При пројектовању и изградњи гасовода, нафтовода и продуктовода мора се осигурати безбедан и поуздан рад истих, као и заштита људи и имовине, тј. спречити могућност штетних утицаја гасовода, нафтовода и продуктовода на околину, као и околине на исте. Из тог разлога су око тих инсталација дефинисани заштитни појасеви тј. зоне забрањене и ограничене градње. Прецизна правила и услови за овај заштитни појас су дефинисана важећим законским и подзаконским актима. - У појасу ширине од 30m лево и 30m десно од осе нафтовода односно продуктовода, забрањено је градити објекте намењене за становање или боравак људи ради обављања одређене делатности. - У појасу ширине од 5m на једну и 5m на другу страну, рачунајући од осе нафтовода односно продуктовода, забрањено је садити биљке чији корени достижу дубину већу од 1m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5m. - Земљани радови у радном појасу 5m лево и 5m десно од осе нафтовода односно продуктовода, морају се изводити ручним алатом уз обавезно присуство надзорног органа и надзорника трасе ради избегавања оштећења цевовода, односно оптичког кабла. При томе у појасу 0,2m испод и изнад цеви извршити затрпавање песковитим материјалом. На удаљености 0,3m од горње ивице нафтовода односно продуктовода поставити жуту упозорно траку. - Минимална растојања спољне ивице подземних нафтовода односно продуктовода од других објеката или објеката паралелних са нафтоводом односно продуктоводом су: ОБЈЕКАТ Некатегорисани путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)
--	---

Општински путеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	5
Државни путеви II реда (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	10
Државни путеви I реда, осим аутопутева (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	15
Државни путеви I реда – аутопутеви (рачунајући од спољне ивице земљишног појаса)	20
<u>Делови зона ограничене и забрањене градње у инфраструктурним коридорима – за далеководе 220 kV и 110 kV</u> У складу са чланом 218. Закона о енергетици („Сл. гласник РС”, бр. 145/2014, 95/2018-др. Закон и 40/2021, 35/2023 - др. Закон, 62/2023 и 34/23)) заштитни појас далековода износи 25m са обе стране далековода напонског нивоа 110 kV од крајњег фазног проводника и 30 m са обе стране далековода напонског нивоа 220 kV од крајњег фазног проводника. Препорука ЕМС ад је да се било који објект планира ван заштитног појаса далековода, како би се избегла израда Елабората о могућностима градње планираних објеката у заштитном појасу далековода и евентуална адаптација или реконструкција далековода. Препорука је и да минимално растојање планираних објеката, пратеће инфраструктуре и инсталација, од било ког дела стуба далековода буде 12m, што не искључује потребу за Елаборатом. <u>Делови зона ограничене и забрањене градње у инфраструктурним коридорима – за железничке колосеке</u> Ове зоне се простиру уз железничку инфраструктуру и обликују сл. блокове 291, 292.1, 292.2, 294.1, 036, 266.2, 060, 224.4, 224.3, 224.1, 266.3, 266.4 и 266.6. - Пружни појас - у пружном појасу могу се градити само објекти и постројења у власништву железнице, а изузетно, уз предходну сагласност „Железнице Србије“, могу се градити објекти и постројења других предузећа који служе за утовар и истовар ствари на железници. Пружни појас је простор између железничких колосека и поред крајњих колосека, на одстојању од најмање 8m, у насељеном месту 6m са обе стране пруге, рачунајући од осе крајњих колосека као и ваздушни простор изнад пруге у висини од 14m. Пружни појас обухвата и земљишни простор службених места (станица, укрсница, стајалишта, распутница и слично) који обухвата све техничко-технолошке објекте, инсталације и приступно-пожарни пут до најближег јавног пута. - Инфраструктурни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 25m, мерећи од осе крајњих колосека који функционално служи за употребу, одржавање и технолошки развој капацитета инфраструктуре. - Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге у ширини од 100m, рачунајући од осе крајњих колосека. У заштитном пружном појасу, ширине 200m се може планирати грађење пословних, помоћних и сличних објеката, копање бунара, резервоара, септичких јама, подизање далековода, али не ближе од 25m рачунајући од осе крајњих колосека. Грађење стамбених објеката (кућа и зграда) није могуће планирати на растојању мањем од 25m. На растојању мањем од 25m могуће је планирати уређење простора изградњом саобраћајница, паркинг простора као и зелених површина при чему треба водити рачуна да високо растине мора бити на растојању већем од 10m у односу на осу колосека железничких пруга. У заштитном пружном појасу се може планирати вођење траса каблова, електричних водова ниског напона, водовода, канализације и других цевовода, али не ближе од 8m рачунајући од осе крајњих колосека тачније ван границе железничког земљишта. За сваки продор наведене инфраструктуре кроз труп железничке пруге потребни су техн. услови „Железнице Србије“. <u>Зона уз канале:</u> Удаљења су дата оквирно грађевинским линијама на графичком прилогу бр. 5. Регулационо-нивелациони план са урбанистичким решењем саобраћајних и јавних површина. У току прибављања локацијских услова потребно је тачно дефинисати ивица канала и удаљења од ње према условима имаоца јавног овлашћења, односно потребно је да се тачно дефинишу грађевинске линије. <u>Зона заштитног зеленила уз Надел:</u>	

	Ова зона је скуп ограничења дефинисаних условима заштите природе односно еколошког коридора од локалног значаја Надел. Простире се кроз блокове 264.1, 264.2, 278, 278.2, 291 и 294.1. Према условима Покрајинског завода са заштиту природе неопходно је: - Обезбеди очување природног стања обала и пробаља и резервисати простор као континуирану зелену површину вишеспратног зеленила уз обалу ширине 10 - 20m према висини средњег водостаја; - Очувати природну физиономију обале, а за сваку промену тражити посебне услове заштите овог Завода; - Очувати водену и хидрофиилну вегетацију унутар воденог огледала и на обалама водотока, нарочито развијене појасеве трске и рогоза; - Није дозвољена изградња објеката чија намена није директно повезана са обалом. - Створити и неговати континуирани заштитни појас вишеспратног зеленила ширине 20 до 50m у коме би, најмање половина биле аутохтоне врсте плавног подручја; - Оптимално заштитно одстојање између привредних и пословних објеката и обале Наделе буде 50m; - Поплочани или бетонирани делови обале еколошких коридора изузев пристана, не могу бити стрмији од 45° а структура њихове површине треба да омогућује кретање животиња малих и средњих димензија. - Деонице планиране за попличавање и изградњу прекидати малим зеленим површинама на сваких 200 – 300m (оптимално на 100m) како би постале саставни део зеленила коридора. Применити еколошки прихватљива решења која садрже елементе природне вегетације и омогућују кретање животиња уз обалу. - На изграђеним деловима обала коридора, зеленилом висине 1 - 3m визуелно одвојити обалу од простора људских активности где не постоје услови за формирање појаса заштитног зеленила. - Обезбедити отвореност водотока и мртваја по целој дужини (одстранити евенутално постојеће цевоведе). - Саобраћајнице у обухвату Плана треба да прелазе преко еколошког коридора у облику мостова испод којих су обезбеђени пролази за животиње. Приликом изградње нових, односно обновљивих старих мостова неопходно је обезбедити пролазе за ситне копнене животиње са обе стране обале еколошког коридора који одговарају потребама законом заштићених животињских врста. Простор нивоа воде који омогућује пролаз копнених животиња под мостом, а уређивањем вегетације уз еколошки коридор (сужавање зеленог појаса испред прелаза, сарадњом жбунасте вегетације) усмерити животиње према изграђеним прелазима. Детаљне услове за прелазе и пролазе за животиње тражити од овог Завода. - Ради заштите ноћних врста угрожених од извора светлосног зрачења (који за многе од њих функционишу као светлосне клопке), није дозвољено директно осветљавање воде и обале. Током планирања неопходних осветљења објеката или саме обале применити одговарајућа техничка решења у складу са еколошком функцијом локације (тип и усмереност светлосних извора, минимално осветљење у складу са потребама јавних површина). - Забрани садњу инвазивних врста у еколошким коридорима и уклањање самониклих јединки инвазивних врста; - Водити рачуна приликом изградње, односно реконструкције мостова преко Наделе, да имају изграђене пролазе за ситне копнене животиње на обе обале; - Спречити и забранити директно осветљавање тока Наделе; - Забрани одлагање отпада и свих врста опасних материја у водоток и канале, као и испуштање необрађених или делимично обрађених вода; - Формирање заштитног појаса према пољопривредним површинама од високог, средњег и ниског дрвећа аутохтоних врста; - Избегавати употребу инвазивних врста; - Обезбедити минималну заступљеност озелењених површина на простору планираном за пословне и производне делатности (локације величине 0,5 до 50ha) попут малих и средњих предузећа, тржних центара, већих складишта, индустријских објеката и сл., 20% на парцели до 1 ha, 25% на парцелама од 1 до 5ha и 30 до 50% на парцелама већим од 5ha. У оквиру заштитног појаса Надела обавезно је оставрити инспекционе стазе.
--	---

	<u>Заштитно зеленило:</u> Заштитно зеленило формирати уз јавне путеве и у оквиру железничког коридора у виду линијског и група зеленила, водећи рачуна о одредбама важећих закона и безбедности саобраћаја. Ово зеленило, пре свега, треба да изолира становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрације на околне садржаје. Избор врста у случају далековода у чијем се коридору користи само ниска вегетација како би се омогућило неометано интервенисање на истим. У самом насељу, око комплекса ЈКП "Хигијена" и "Штрабаг", формирати зону заштитног зеленила због могућег негативног утицаја буке, прашине и сл. на суседне парцеле.
--	--

Б2.2.2. ПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

Врста и намена објекта у зони	У овој зони је дозвољена изградња објекта и површина породичног становања и компатибилних намена. Компатибилне намене су: социјално и приступачно становање, социјалне службе, пословање, трговина, угоститељство, услуге, занатство, објекти саобраћајне и комуналне инфраструктуре (ТС, МРС и сл.), зелене површине и сл. Такође и објекти из области културе, образовања, здравства, спорта, рекреације и сл. које могу бити и као јавне и као приватне. Објекти основне и/или компатибилне намене се граде у уличном делу парцеле. У унутрашњем делу парцеле су дозвољени само помоћни објекти: летњиковци, оставе, гараже и сл. <u>Није дозвољено</u> Изградња радних објекта, производни, складишни и економски објекти, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу, могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца, поправка моторних возила, погребне услуге и сл.).												
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	У оквиру једне парцеле/објекта може се комбиновати више основних/компатибилних намена, уз поштовање параметара за максимални капацитет парцеле у оквиру зоне и блока у којој се налази, као и осталих урбанистичких параметара дефинисаних овим планом.												
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објекта утврђује се према следећој табели: <table border="1"> <tr> <th>Тип (врста) објекта</th><th>Минимална површина парцеле (m²)</th></tr> <tr> <td>слободностојећи</td><td>300</td></tr> <tr> <td>прекинути низ</td><td>240</td></tr> </table> Најмања ширина грађевинске парцеле за изградњу породичних стамбених објекта утврђује се према следећој табели: <table border="1"> <tr> <th>Тип (врста) објекта</th><th>Минимална ширина парцеле (m)</th></tr> <tr> <td>слободностојећи</td><td>10,00</td></tr> <tr> <td>прекинути низ</td><td>9,00</td></tr> </table> <u>Објекти компатибилне намене</u>	Тип (врста) објекта	Минимална површина парцеле (m ²)	слободностојећи	300	прекинути низ	240	Тип (врста) објекта	Минимална ширина парцеле (m)	слободностојећи	10,00	прекинути низ	9,00
Тип (врста) објекта	Минимална површина парцеле (m ²)												
слободностојећи	300												
прекинути низ	240												
Тип (врста) објекта	Минимална ширина парцеле (m)												
слободностојећи	10,00												
прекинути низ	9,00												

	Уколико се на парцели остварује само компатибилна намена, параметри парцеле важе као и за основну намену у предметној зони и блоку.											
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	Упуштање делова објеката у површине јавне намене Није дозвољено упуштање делова објекта у површину јавне намене. Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката) Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табlici. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин: Максимално дозвољена висина Зона породичних објеката са компатибилним наменама (основна и компатибилне намене): <table><tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</th><th rowspan="2">Орјентациони број етажа</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><tr><td>6.0</td><td>11.0</td><td>П+Пк</td></tr><tr><td>8.5</td><td>12.5</td><td>П+1+Пк/Пс/М</td></tr></table> Максимална висина помоћних објеката је 6,0м. Напомене: Број етажа важи само као орјентациони параметар! Код објеката са повученим спратом, као ката венца рачуна се ката пода терасе повученог спрата. Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле. Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим Планом и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели. Усклађивање висине постојећих и планираних објеката може бити на венцу, повученом спрату или на висини слемена.	Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа	венац	слеме	6.0	11.0	П+Пк	8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа										
венац	слеме											
6.0	11.0	П+Пк										
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М										
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката 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 (главних објеката), као и између два објекта у унутрашњости парцеле ако их има више, као и између објеката на две парцеле по дубини, мора да буде минимално 2/3 висине вишег објекта. Удаљења помоћног од главног објекта је једна висина помоћног објекта али не мање од 4,0м ако је исти одмакнут од главног, или 0,0м ако се поставља уз главни објекат.											

Положај према границама суседних парцела	За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд- 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 од граница парцела која нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом и габаритом постојећег објекта, а отвори се могу поставити на следећи начин: - 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.
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<u>За парцеле до 500m²</u> - Максимална површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама: Из = 70% - Површине под зеленилом минимално: 30% <u>За парцеле веће од 500m²</u> - Максимална површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама: Из = 60% - Површине под зеленилом минимално: 40% <u>Напомена:</u> Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, не обрачунавају се као зелене површине, и не улазе у обрачун незастртих зелених површина. Паркинг простор покривен растер плочама, не обрачунава се као зелена површина.

Б2.2.3. ВИШЕПОРОДИЧНО СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

Врста и намена објеката у зони	У блоковима 036, 060 и 225.3 је дозвољена изградња објеката и површина вишепородичног становања и компатибилних намена. Компатибилне намене су: пословање, трговина, угоститељство, услуге, занатство, објекти сабраћајне и комуналне инфраструктуре (ТС, МРС и сл.), зелене површине и сл. Такође и објекти из области културе, образовања, здравства, спорта, рекреације и сл. које могу бити и као јавне и као приватне. Није дозвољено Изградња радних објеката, производни, складишни и економски објекти, код којих технологија рада и обим транспорта које ове активности генеришу, могу да утичу негативно на животну средину и остале насељске функције (велика фреквенција саобраћаја доставних возила, бука, загађење воде, ваздуха, тла) и који су у колизији са планираном преовлађујућом наменом зоне). Овде се могу убројати трговина на велико, трговина која захтева велика доставна возила, трговина изван продавница (тезге ван простора намењеног за ову врсту продаје – ван пијаца, поправка моторних возила, погребне услуге и сл.).
---------------------------------------	---

Могућости и ограничења начина коришћења простора и објеката	У оквиру једне парцеле/објекта може се комбиновати више основних/компатибилних намена, уз поштовање параметара за максимални капацитет парцеле у оквиру зоне и блока у којој се налази, као и осталих урбанистичких параметара дефинисаних овим планом.														
Услови за величину парцеле	Најмања површина грађевинске парцеле = 600m ² Најмања ширина грађевинске парцеле = 12,0m														
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>Упуштање делова објеката у површине јавне намене</u> Није дозвољено упуштање делова објекта у површину јавне намене. <u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табlici. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слеме, и то на следећи начин: <u>Максимално дозвољена висина објеката:</u> Блокови 036 и 060 (основна и компатибилне намене): <table><tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</th><th rowspan="3">Орјентациони број етажа</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><tr><td>22.0</td><td>26.5</td></tr></table> Блок 225.3 (основна и компатибилне намене): <table><tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</th><th rowspan="3">Орјентациони број етажа</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><tr><td>17.5</td><td>21.5</td></tr></table> Максимална висина помоћних објеката је 6,0m. <u>Напомене:</u> Број етажа важи само као орјентациони параметар! Код објеката са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата. Ако објекат није исте висине на целој својој површини (има више трактова различите висине), виши део објекта обавезно мора бити ка регулацији/улици а нижи ка унутрашњости парцеле. Постојећа спратност може се мењати до испуњења максимално дефинисаних урбанистичких капацитета локације и то на начин дефинисан овим Планом и под условом да је могуће обезбеди одговарајући број паркинг места на сопственој парцели.	Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа	венац	слеме	22.0	26.5	Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа	венац	слеме	17.5	21.5
Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа													
венац	слеме														
22.0	26.5														
Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа													
венац	слеме														
17.5	21.5														
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката 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. Минимално удаљење објеката на парцели је 2/3 вишег објекта али не мање од 12,00m када се на наспрамним фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија. Минимално удаљење објеката на парцели је 1/3 вишег објекта али не мање од 12,00m када се на једној од наспрамних фасада налазе отвори стамбених/радних просторија. Могућа је изградња ламела без међусобног удаљења, тј. само са дилатацијом, под условом да на тим странама нема никаквих отвора.														

	Удаљења помоћног од главног објекта једна висина помоћног објекта али не мање од 4,0м ако је исти одмакнут од главног или 0,0м ако се поставља уз главни објекат.
Положај према границама суседних парцела	За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд- Растојење објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин: - 0,00м када на тим фасадама нема отвора - 1.50м када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,60м - 4,00м када се на једној од фасада налазе отвори стамбених/пословних просторија Ова правила се примењују у случају да не постоје друга, посебна ограничења некога од ималаца јавних овлашћења. На постојећим објектима који су изграђени на растојањима од граница парцела која нису у складу са наведеним, може се вршити доградња у складу са диспозицијом и габаритом постојећег објекта, а отвори се могу поставити на следећи начин: - за удаљења од 0.00-1.00<u>m</u> нису могући отвори, - за удаљења од 1.00- 4.00<u>m</u> могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6<u>m</u>, - за удаљења од мин. 4.00<u>m</u> могући су отвори стамбених/радних просторија. <u>Напомена:</u> Објекти који се граде на парцелама које се граниче са парцелом бивше Пилотске школе, удаљити од ранице парцеле бивше Пилотске школе минимално за 2/3 висине вишег објекта.
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<u>За парцеле до 1ha</u> - Макс.површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама Из= 70% - минимално под зеленим незастртим површинама - 30% <u>За парцеле веће од 1ha</u> - Макс.површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама Из = 80% - минимално под зеленим незастртим површинама - 20% <u>Напомена:</u> Површине које се налазе изнад таванице подземних/сутеренских простора, а урађене су као кровне баште, обрачунавају се као зелене површине, и улазе у обрачун незастртих зелених површина 100%, под условом да је плоча на -0,5м испод терена. Паркинг простор покривен растер плочама, обрачунава се са 10% као зелена површина.

Б.2.2.4. ПОСЛОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

Врста и намена објекта у зони	У овој зони је дозвољена изградња објекта и површина пословне и компатибилних намена. Дозвољене су пословне делатности из области трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства, услужних делатности, делатности из области комерцијалних услуга, тржно пословни центри, хостели, мотели, хотели, уметнички атељеи и радионице (занатске, уметничке, струковне), банке, осигуравајућа друштва, агенције, бирои, књижаре, штампарије, издавачке куће и сл. Компатибилне намене су породично становање, образовање, здравство, социјална заштита, култура, спорт и рекреација и сл., као и трговина, угоститељство, услуге, занатство, саобраћајне, зелене површине, објекти комуналне инфраструктуре (ТС, МРС и сл.), јавне површине и објекти. Напомена: На парцели се може градити и само вишеспратна колективна гаража. <u>Условно дозвољена намена</u> Производне делатности мањег обима (када се у производном процесу користе само лака теретна возила), као и намене које су условно компатибилне са пословањем (као што су нпр. производне и привредне намене у складу са условима заштите животне средине, трговина на велико и трговина која захтева велика доставна возила у складу са могућностима дефинисаним условима саобраћаја). <u>Постојећи</u> комплекси ЈКП "Хигијена" у блоковима 224.5 и 226, као и <u>постојећи</u> радни комплекси у блоку 226.8 и у блоку 265.5 (на парцелама 11416/16, 11416/17, 11416/18, 11416/19 и 11416/22), који се налазе на подручју зоне пословања са компатибилним наменама а по својој делатности припадају радној зони, се задржавају уз повећане мере безбедности и заштите животне средине, имајући у виду да се налазе у непосредној близини становања и образовања. Дозвољени су радови текућег одржавања и санације и спровођење мера које ће смањити негативне утицаје (буку, загађење ваздуха, воде, тла и сл.) на околину (као нпр. уградња савремене технологије која умањује негативна дејства на окуржење и сл.). Око сваког наведеног комплекса формирати заштитни зелени појас ширине минимално 5,0м. Уколико су постојећи објекти уз границу парцеле, обезбедити заштитни зелени појас колико то затечено стање омогућава. <u>Забрањене намене</u> Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објекта на животну средину.
Могућности и ограничења начина коришћења простора и објекта	У оквиру једне парцеле/објекта може се комбиновати више основних/компатибилних намена, уз поштовање параметара за максимални капацитет парцеле у оквиру зоне и блока у којој се налази, као и осталих урбанистичких параметара дефинисаних овим планом. Дозвољена је изградња подземних етажа.
Услови за величину парцела	Најмања површина грађевинске парцеле = 600m² Најмања ширина грађевинске парцеле = 12,0m

Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>Упуштање делова објеката у површине јавне намене</u> Није дозвољено упуштање делова објекта у површину јавне намене. <u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табlici. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин: Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију основне – пословне – намене: <table><tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (m)</th><th rowspan="2">Орјентациони број етажа</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><tr><td>6.0</td><td>11.0</td><td>П+Пк</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> Максимална висина помоћних објеката је 6,0м. <u>Напомене:</u> Број етажа важи само као орјентациони параметар! Код објеката са повученим спратом, као ката венца рачуна се ката пода терасе повученог спрата. Максимално дозвољена висина објеката у дубини парцеле је мања од оне уз уличну регулацију за једну спратну висину са одговарајућим висинама слемена и венца, уз поштовање свих осталих параметара овог плана. Удаљење помоћних од главних објеката може бити: - ако на главном објекту постоје отвори стамбених и радних просторија, помоћни објекат удаљити минимално 4,00m - ако на главном објекту постоје отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6m, помоћни објекат удаљити минимално 1,50m - ако на главном објекту не постоје отвори, помоћни објекат може бити «наслоњен» на главни, тј. минимално растојање може бити 0,00m.	Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа	венац	слеме	6.0	11.0	П+Пк	8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М	11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М
Максимална дозвољена висина (m)		Орјентациони број етажа													
венац	слеме														
6.0	11.0	П+Пк													
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М													
11.5	15.5	П+2+Пк/Пс/М													
Правила и услови за друге објекте на парцели	Дозвољена је изградња једног или више главних и/или помоћних објеката на једној парцели, до испуњења максималних капацитета градње. Минимално удаљење објеката на парцели је 2/3 вишег објекта али не мање од 12,00м када се на наспрамним фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија. Минимално удаљење објеката на парцели је 1/3 вишег објекта али не мање од 12,00м када се на једној од наспрамних фасада налазе отвори стамбених/радних просторија. Удаљења помоћног од главног објекта једна висина помоћног објекта али не мање од 4,0м ако је исти одмакнут од главног или 0,0м ако се поставља уз главни објекат.														
Положај према границама суседних парцела	За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор. Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностојећи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд. Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин: - 0,00м када на тим фасадама нема отвора - 5,00м када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1,60м 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 следећи начин:														

	- за удаљења од 0.00-1.00<u>m</u> нису могући отвори, - за удаљења од 1.00- 4.00<u>m</u> могући су отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1. 6<u>m</u>, - за удаљења од мин. 4.00<u>m</u> могући су отвори стамбених/радних просторија.
Максимални индекс заузетости	<u>За парцеле до 1ha</u> - Макс.површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама Из= 70% - Минимално под зеленим незастртим површинама - 30% (У комплексима који на својој површини имају зону заштитног зеленила, она улази у обрачун укупне зелене површине у комплексу.) <u>За парцеле веће од 1ha</u> - Макс.површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама Из= 80% - Минимално под зеленим незастртим површинама - 20% (У комплексима који на својој површини имају зону заштитног зеленила, она улази у обрачун укупне зелене површине у комплексу.)
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Пословни објекти морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управно-административних објеката, где могу бити постављане скулптуре, фонтане и сл. Површине изнад подземних етажа које се уређују као кровне баште улазе у обрачун незастртих зелених површина. Зелени кров може да се изводи, али НЕ улази у обрачун зелених површина.
Посебни услови	<u>Билборди:</u> Постављање билборда је дозвољено у оквиру сопственог 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. НАПОМЕНА: Постањвљање билборда на јавној површини регулисано је посебном градском одлуком.

Б2.2.5. РАДНА ЗОНА СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА

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

Врста и намена објеката у зони	У оквиру ове зоне могуће је градити производне и пословне активности мањег или већег обима/капацитета уз задовољавање услова заштите животне средине: млинови, производња грађевинског материјала, прерада и обрада материјала и дрвета, електронска, текстилна и слична производња (трикотажа), делатности из области трговине на велико, складишта, објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа (погона високих степена прераде) и све остало у функцији пољопривредне производње, стоваришта, логистички центри и технолошки паркови (пословни инкубатори), истраживачко-развојне институције, мали производни погони (мала и средња предузећа) дистрибутивни центри информатичко-технолошка и телекомуникациона индустрија. Мањи производни погони који не загађују околину, сервиси, магацински простори, “тешко” занатство, стоваришта (продаја огрева), отворени тржни центри, сервиси, паркинзи и гараже за теретна возила и аутобусе. Сајамски простори, хипермаркети, изложбени и продајни салони са пратећим сервисним услугама, дистрибутивни центри, велетрговина, забавни паркови, индустријски и пословни паркови, мањи производни погони (чисте технологије) који не угрожавају животну средину у погледу буке, загађења ваздуха, складишни простори, када се у производном процесу користе тежа и тешка теретна возила, објекти за складиштење, паковање и прераду пољопривредних производа као и све остало у функцији пољопривредне производње. <u>НИЈЕ ДОЗВОЉЕНО:</u> Становање (осим постојећег - стамбени објекти (са и без грађевинске дозволе) који су се затекли у овој зони. До формирања радне зоне (у смислу комплетног инфраструктурног опремања) дозвољено је дограђивање до 20m² нето површине ради решавања санитарно – хигијенских захтева, реконструкција, санација, т.ј. радови текућег одржавања објеката 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. Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу. Намене које угрожавају животну средину, стварају буку, или на други начин угрожавају основну намену простора у амбијенталном или функционалном смислу, односно сви они објекти за које се може захтевати процена утицаја на животну средину, а за које се у прописаној процедури не обезбеди сагласност на процену утицаја објеката на животну средину.											
Услови за величину парцеле	Минимална величина парцела мин 800m ² Минимална ширина парцела 16m											
Регулација и нивелација са елементима за обележавање	<u>Упуштање делова објеката у површине јавне намене</u> Није дозвољено упуштање делова објекта у површину јавне намене. <u>Вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објеката)</u> Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табели. Примарни параметар који дефинише висине објеката је дат максимално дозвољеном висином венца и висином слемена, и то на следећи начин: Максимално дозвољена висина (објекти основне и компатибилне намене): <table><tr><th colspan="2">Максимална дозвољена висина (м)</th><th rowspan="2">Орјентациони број етажа</th></tr><tr><th>венац</th><th>слеме</th></tr><tr><td>6.0</td><td>11.0</td><td>П+Пк</td></tr><tr><td>8.5</td><td>12.5</td><td>П+1+Пк/Пс/М</td></tr></table>	Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа	венац	слеме	6.0	11.0	П+Пк	8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М
Максимална дозвољена висина (м)		Орјентациони број етажа										
венац	слеме											
6.0	11.0	П+Пк										
8.5	12.5	П+1+Пк/Пс/М										

	Максимална висина помоћних објеката је 6,0м. <u>Напомена:</u> Број етажа важи само као оријентациони параметар! Висина објекта производне намене зависи од технолошког процеса који се одвија у планираном простору. За потребе процеса рада могу бити изграђени и објекти који одступају од планираних висина у зависности од технологије.
Највећи дозвољен индекс заузетости- Из	<u>За парцеле до 2ha</u> - Макс.површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама Из= 70% - Минимално под зеленим незастртим површинама - 30% (У комплексима који на својој површини имају зону заштитног зеленила, она улази у обрачун укупне зелене површине у комплексу.) <u>За парцеле веће од 2ha</u> - Макс.површина под објектима, манипулативним и другим застртим површинама Из= 75% - Минимално под зеленим незастртим површинама - 25% (У комплексима који на својој површини имају зону заштитног зеленила, она улази у обрачун укупне зелене површине у комплексу.)
Уређење зелених и слободних површина парцеле	Зелене површине прожимају и допуњају основне намене зоне са акцентом на заштитно зеленило по ободима комплекса. Обзиром да се на овим парцелама постављају индустријски, производни, складишни објекти, формираће се обавезно заштитно зеленило које ће се постављати по ободу парцела са улогом умањења и елиминисања штетних утицаја, загађења, буке и вибрација, а у зависности од врсте објекта ће се дефинисати удаљеност зеленила од објекта и суседних брањених подручја. Избор врста мора бити у складу са наменом простора и са условима средине. Радне зоне морају да имају формиране зелене површине са првенствено заштитном улогом, што значи да се формирају од густих насада високе и жбунасте вегетације по ободима комплекса, и мањих површина партерно уређених на прилазима истих и на површинама у окружењу управних објеката. Приликом формирања зелене површине мора се водити рачуна о удаљености појединих садница од инфраструктурних инсталација. Оптимално растојање је 1,5m од других инсталација. Све унете саднице морају бити од врста у складу са условима средине, расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких недостатака. Однос лишћарских према четинарским врстама је 60%:40%. Све слободне површине затравити квалитетном смешом трава. У првој години након усадње неопходно је спровести интензивне мере неге. Пројектант/инвеститор су у обавези да се приликом израде пројекта придржавају важећих прописа, норматива и правила струке који се односе на ову врсту зелених површина.
Услови и начин обезбеђивања приступа парцели и простора за паркирање возила и услови за прикључење на саобраћајну, комуналну и другу инфраструктуру	
Услови за пешачке и колске приступе парцелама	Сваком објекту мора се обезбедити директан или индиректан колски и пешачки, односно колско-пешачки приступ са јавне површине. Трасе пешачких стаза вођене су паралелно са коловозом тј. регулационим линијама саобраћајница тако да су пешачки прелази тј. приступи у појединачне комплексе омогућени са уличних тротоара. Минимална ширина пешачког приступа је 1,20m. За све комплексе и радне зоне тј. за све грађевинске парцеле се мора обезбедити минимално један колски прилаз на јавне саобраћајнице. Колски приступи се изводе управно на коловозе јавних саобраћајница у ширини од минимум 5,0m и морају бити обрађени коловозним засторима. Укрштање колских приступа са коловозима зонских саобраћајница изводи се са лепезама минималног полупречника $r=7,0m$.

	Носивост коловозних конструкција колских приступа извршити на основу планираних саобраћајних оптерећења. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски. Подужне и попречне падове ускладити са нивелационим решењем саобраћајница, постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и решењем одвода атмосферских вода. Изградњом колских приступа водити рачуна да се атмосферска вода из комплекса не упушта у атмосферску канализацију зонских саобраћајница.												
Паркирање на парцели	За појединачне комплексе (остале кориснике простора) задовољење потреба стационарног саобраћаја обезбедиће се у оквиру граница својих парцела. Пожељно је да се на улазном делу у комплексе планирају паркинг простори за путничке аутомобиле за запослене, службене посете и сл. а да се паркинг простор за возила комплекса (фирме) обезбеди у унутрашњем делу комплекса (сопствени возни парк). Број потребних паркинг места за запослене на парцели тј. комплексу одредиће се на основу важећих норматива и критеријума, а на бази процењених просечних капацитета (развијене површине или броја запослених): <table> <tr> <td>управно-административни објекти</td><td>1ПМ/ 60 m² нето површине,</td></tr> <tr> <td>трговине</td><td>1ПМ/ 50 m² продајног простора,</td></tr> <tr> <td>индустријски објекти</td><td>1ПМ/ 40 m² нето површине,</td></tr> <tr> <td>складишта и магацини</td><td>1ПМ/ 300 m² нето површине,</td></tr> </table> Уколико је пратећим елаборатом, студијом утврђен број запослених односно број посетилаца, тада се потребан број паркинг места одређује и на основу следећих норматива и критеријума: <table> <tr> <td>индустријски објекти</td><td>1ПМ/ 3 запослена,</td></tr> <tr> <td>складишта и магацини</td><td>1ПМ/ 4 запослена,</td></tr> </table> За задовољење потреба сопственог возног парка потребан број паркинг места за теретне и путничке аутомобиле одредиће се на основу укупног броја возила возног парка. Стационарни саобраћај за потребе сопственог возног парка може се обезбедити отвореним (површинским) паркинг просторима, гаражним местима или надстрешницама. За путничке аутомобиле обезбеђују се паркинг места са одговарајућим манипулативним површинама у зависности од начина паркирања (косо или управно паркирање). За теретне аутомобиле ради лакшег маневрисања возила предлаже се косо паркирање. Ширина и дужина паркинг места зависи од типа и врсте возила и крећу се од 3,0x8,0m до 3,5x18,0(20,0)m. Манипутативни коловози за теретна возила су од 8,0 – 12,0m. Сва потребна паркинг места обезбеђују се на сопственој парцели.	управно-административни објекти	1ПМ/ 60 m ² нето површине,	трговине	1ПМ/ 50 m ² продајног простора,	индустријски објекти	1ПМ/ 40 m ² нето површине,	складишта и магацини	1ПМ/ 300 m ² нето површине,	индустријски објекти	1ПМ/ 3 запослена,	складишта и магацини	1ПМ/ 4 запослена,
управно-административни објекти	1ПМ/ 60 m ² нето површине,												
трговине	1ПМ/ 50 m ² продајног простора,												
индустријски објекти	1ПМ/ 40 m ² нето површине,												
складишта и магацини	1ПМ/ 300 m ² нето површине,												
индустријски објекти	1ПМ/ 3 запослена,												
складишта и магацини	1ПМ/ 4 запослена,												
Посебни услови	Услови заштите животне средине што се најбоље постиже применом формализованог еко менаџмент система ЕМАС 2. Главна обавеза улагача, носиоца привредних активности и оператера у планираној зони је да поштују и примењују начела одрживог развоја и превентивне и регулативне мере заштите животне средине, што значи да треба да користе технологије и процесе који испуњавају високе стандарде заштите животне средине тј. стриктно примењују најбоље доступне технике (best available technique – BAT). Они су дужни да стално побољшавају учинак предузећа у заштити животне средине, Услови противпожарне заштите Ради заштите од пожара објекти морају бити реализовани према одговарајућим техничким противпожарним прописима, стандардима и нормативима. Објекти морају имати одговарајућу хидрантску мрежу. Објектима мора бити обезбеђен приступни пут за ватрогасна возила. Сви објекти који имају повећан ризик од експлозије морају бити изграђен са лаганом кровном конструкцијом, а за материјал објекта применити материјале који одговарају прописима заштите од пожара и експлозије. Услови енергетске ефикасности и обновљиве енергије У циљу рационалне потрошње и уштеде енергије у току експлоатације, неопходно је при пројектовању и извођењу посветити посебну пажњу топлотној заштити објеката, у складу са важећим позитивним законским прописима.												

	Инсталације и опрема морају бити високо аутоматизоване, са уграђеном регулационом, мерном опремом и системима за искоришћење отпадне топлотне-расхладне енергије. Код постојећих објеката, када то није искључено другим прописима, дозвољено је накнадно извођење енергетске санација фасаде или крова. У циљу побољшања технолошко-енергетских карактеристика предвидети уређаје за обновљиву енергију (соларни колектори, ветрогенератори, постројења за биомасу и сл.). Билборди: Постављање билборда је дозвољено у оквиру сопственог 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. НАПОМЕНА: Постањвљање билборда на јавној површини регулисано је посебном градском одлуком.
--	---

Б3 СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Статус планске документације Плански основ за спровођење представља:

Ова планска документација треба да послужи као основа за израду техничке документације за изградњу и уређење простора у циљу бољег коришћења подручја.

Б3.1. ЗОНЕ И ЛОКАЦИЈЕ ЗА ДАЉУ РАЗРАДУ

Зоне за разраду Планом детаљне регулације

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

Локације за које се ради урбанистички пројекат

Урбанистички пројекат као детаљна разрада делова простора обухваћеног изменом и допуном Плана предвиђено је да се израђује у следећим случајевима изградње:

- објекти и површине јавне намене, само за изградњу нових објеката,
- уколико су капацитети постојећег средњошколског комплекса пољопривредне школе испуњени а постоји потреба за додатном градњом ради испуњавања захтева образовних програма, може се дозволити уз обавезну проверу осталих урбанистичких параметара и функционалне организације комплекса израдом урбанистичког пројекта
- објекти социјалног и приступачног становања
- објекти и површине остале намене са јавним коришћењем;
- изградња пословних објеката, радних комплекса и вишепородичних објеката чије парцеле излазе на Државне путеве
- објекти и површине у оквиру блокова 060, 036 и 266.2;
- објекти и површине који по намени припадају садржајима радне зоне са компатибилним наменама а налазе се у оквиру зоне пословања са компатибилним наменама
- објекти и површине који се планирају у оквиру постојећих радних комплекса а који одступају од планиране висине у складу са технологијом;
- пословни и радни комплексе са два и више објеката на парцели;
- станице за снабдевање течним горивом и други објекти који захтевају посебне услове пројектовања.

Локације за које се ради План детаљне регулације

План детаљне регулације се израђује за део простора у оквиру блокова 291, 294.1 и 294.2, како је приказано на графичком прилогу бр. 4 "Планирана претежна намена са поделом на зоне/целине и смернице за спровођење плана".

Планом детаљне регулације дефинисати инфраструктурне коридоре: саобраћајнице, канале, трасе комуналне инфраструктуре,

Б3.2. ОСТАЛИ ЕЛЕМЕНТИ ЗНАЧАЈНИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Прелазне и завршне одредбе

У складу са чл. 16 Одлуке о изменама и допунама Плана генералне регулације целина – целина 5 – Кудељарац и Новосељански пут иза Надела („Сл.лист града Панчева“ бр. 11/18), измена и допуна Плана се ради потписивања, оверавања и архивирања израђује у најмање 6 (шест) примерка у аналогном облику и 9 (девет) примерка у дигиталном облику.

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

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

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

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

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

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

ЈП "Урбанизам" поред горе предвиђеног броја примерака, израдити измену и допуна Плана у још 2 (два) примерка у аналогном и дигиталном облику, ради потписивања, оверавања и чувања у својој архиви и архиви одговорног урбанисте.

Ступањем на снагу ове измене и допуне Плана престају да важе сви урбанистички планови који се односе на подручје обухваћено овим планом, а наведени су у Одлуци о одређивању делова урбанистичких планова за територију општине Панчево који нису у супротности са Законом о планирању и изградњи („Сл. лист општине Панчево“ број 13/2003).

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

Ове Измене и допуне Плана Генералне Регулације – Целина 5 - Кудељарац и новосељански пут иза Надела ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу града Панчева“.

Скупштина града Панчева
Број: 002584199 2025 08725 001 000 060 107

Председник
Скупштине града:

Дана 17.06.2025.год.

Тигран Киш

Садржај:

ОДЛУКА О ИЗМЕНАМА И ДОПУНАМА ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 5 – КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА1

ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЦЕЛИНА 5 – КУДЕЉАРАЦ И НОВОСЕЉАНСКИ ПУТ ИЗА НАДЕЛА 2

ИЗДАВАЧ: Градска управа града Панчева, 26000 Панчево, Трг краља Петра I 2-4 Поштански
фах 122 -- Telefони: 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