

GEOVIZIJA

ДОО за геодетске радове "Геовизија" Панчево, Др С. Касапиновића 12

Број 05-57/07

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 78 У КОВИНУ ИНВЕСТИТОР: СО КОВИН



Председник Скупштине општине Ковин:

Одговорни урбаниста:

Мр Сава Михаљевић, дипл. инж. арх.
200 0045 03



Директор ДОО "ГЕОВИЗИЈА"

Ненад Перић, дипл. инж. геод.



СЕПТЕМБАР 2008. ГОДИНЕ

Назив елабората:

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА
БЛОКА 78 У КОВИНУ

Инвеститор:

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОВИН

Обрађивач:

GEOVIZIJA

ДОО „ГЕОВИЗИЈА“

ПАНЧЕВО

ДР СВЕТИСЛАВА КАСАПИНОВИЋА 12 ТЕЛ:

(013) 346356

ФАКС: (013) 347348

E-mail: geovizija@PANet.co.yu

Број посла

08-57/07

Директор ДОО „ГЕОВИЗИЈА“

НЕНАД ПЕРИЋ
дипл.инж.геод.

Ненад Перић, дипл. инж.геод.

Одговорни урбаниста:

МР САВА МИХАЈЛОВИЋ

дипл. инж. арх.

урбанистичка лиценца број 200 0045 03

Мр Сава Михајловић, дипл. инж. арх.

200 0045 03



Сарадници:

Урбанизам

Душка Мрвош, дипл. инж. арх.

Ђурица Суботић, дипл. инж. арх.

Водовод и канализација

Небојша Перић, дипл. инж. хидрограф.

Електро и тт мрежа

Петар Идворац, дип. инж. електр.

Гасификација и грејање

Бошко Митовски, дипл. инж.маш.

Геодезија

Ненад Перић, дипл. инж. геод.

Габријел Јурасовић, инж. геод.

Саобраћај

Мишел Сабо, дипл. инж. грађ.

Зеленило и заштита животне
средине

Ђура Шушњар, дипл. инж. хортикулт.

Техничка обрада

Стевица Савулов, геодетски техничар

GEOVIZIJA

САДРЖАЈ

- Одлука о приступању изради плана детаљне регулације за део блока 78 у Ковину
- Решење о регистрацији предузећа „Геовизија”
- Лиценца одговорног урбанисте

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

Правни и плански основ за израду и доношење плана

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

- 1.1. Увод
- 1.2. Циљеви израде плана
- 1.3. Студије и истраживања

2. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

- 2.1. Границе плана детаљне регулације
- 2.2. Статус земљишта
- 2.3. Сечене урбанистичке обавезе

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

- 3.1. Постојећа намена површина
- 3.2. Постојеће јавне површине и објекти
- 3.3. Постојеће стање мреже саобраћајних система
- 3.4. Постојеће стање мреже инфраструктурних система
- 3.4.1. Водовод
- 3.4.2. Фекална канализација
- 3.4.3. Атмосферска канализација
- 3.4.4. Електроенергетика
- 3.4.5. Телекомуникациона инфраструктура
- 3.4.6. Термоенергетика
- 3.5. Постојеће стање зелених и рекреативних површина

4. ПЛАН

4.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

- 4.1.1. Подела грађевинског земљишта
- 4.1.2. Целине и зоне одређене планом
- 4.1.3. Намена површина
- 4.1.3.1. Општа правила уређења
- 4.1.3.2. Уређење посебних просторних целина
- 4.1.4. Општи услови уређења јавних површина и објеката
- 4.1.5. Општи услови уређења комуналне инфраструктуре
- 4.1.5.1. Мрежа саобраћајних система са нивелацијом терена
- 4.1.5.2. Мрежа инфраструктурних система
- 4.1.5.2.1. Водовод
- 4.1.5.2.2. Фекална канализација
- 4.1.5.2.3. Атмосферска канализација
- 4.1.5.2.4. Електроенергетика
- 4.1.5.2.5. Телекомуникациона инфраструктура
- 4.1.5.2.6. Термоенергетика
- 4.1.5.3. Зелене и рекреативне површине
- 4.1.6. Посебни услови грађења
- 4.1.7. Културно историјско наслеђе
- 4.1.8. Локације за даљу планску разраду
- 4.1.9. Општа правила заштите животне средине

- 4.1.10. Планска ограничења
- 4.1.11. Процена потребних средстава за средњерочно уређење јавног грађевинског земљишта

4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

- 4.2.1. Правила изградње јавних површина и објеката
- 4.2.2. Правила изградње објеката
- 4.2.3. Правила за образовање грађевинске парцеле
- 4.2.4. Правила регулације
- 4.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела
- 4.2.6. Највећа дозвољена спратност и висина објеката
- 4.2.7. Најмања дозвољена међсобна удаљеност објеката
- 4.2.8. Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели
- 4.2.9. Правила заштите суседних објеката
- 4.2.10. Правила за приступ парцели и паркирање возила
- 4.2.11. Правила изградње саобраћајница са нивелацијом
- 4.2.12. Правила изградње и прикључења инфраструктурних
 - 4.2.12.1. Водовод
 - 4.2.12.2. Фекална канализација
 - 4.2.12.3. Атмосферска канализација
 - 4.2.12.4. Електроенергетика
 - 4.2.12.5. Телекомуникациона инфраструктура
 - 4.2.12.6. Термоенергетика
- 4.2.13. Правила изградње и уређења зелених површина
- 4.2.14. Правила архитектонског обликовања
- 4.2.15. Правила за обнову и реконструкцију објеката
- 4.2.16. Очување природних и културних вредности
 - 4.2.16.1. Заштита непокретних културних добара
 - 4.2.16.2. Заштита визура
- 4.2.17. Услови за кретање хендикепираних лица
- 4.2.18. Правила и мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије
- 4.2.19. Заштита и унапређење животне средине и заштрита од елементарних непогода и ратних разарања
- 4.2.20. Посебни услови за изградњу објеката
- 4.2.21. Услови и мере за спровођење плана

5. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ

01	Положај блока у односу на град	P1:10.000
02	Катастарско - топографски план са границом плана детаљне регулације	P 1:1.000
03	Намена површина постојећег стања	P 1:1.000
04	План намене површина	P 1:1.000
05	План просторних целина са истим правилима регулације	P 1:1.000
06	План парцелације и препарцелације	P 1:1.000
07	План саобраћајница са нивелацијом	P 1:1.000
08	План поделе грађевинског земљишта	P 1:1.000
09	План инфраструктуре	P 1:1.000
10	План зеленила	P 1:1.000
11	Профили саобраћајница	P 1:100

**ОДЛУКА О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА,
РЕШЕЊЕ О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРЕДУЗЕЋА И
ЛИЦЕНЦА ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ**

Ковин", бр. 5/04 и 15/06)
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОВИН,
 на седници одржаној 15. априла 2008. године,
 донела је

ОДЛУКУ
О ПРИСТУПАЊУ ИЗРАДИ ПЛАНА
ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 78
У КОВИНУ

Члан 1.

Овом Одлуком приступа се изради Плана детаљне регулације дела блока 78. у Ковину (у даљем тексту: План) којом се нарочито утврђује: врста плана, границе обухвата плана, рок израде и средства за израду плана.

Члан 2.

Граница дела блока 78 у Ковину обухваћена планом је улица Бранислава Нушића и парцеле топ. бр. 2951, 2956, 2958, 2960, 2965, 2967, 2969/1, 2971 и 2976/4 К.О. Ковин, на северу, улица Иве Лоле Рибара на североистоку и парцела топ. бр. 2977 К.О. Ковин, улица Цара Лазара на истоку и парцеле топ. бр. 2978, 2976/2 и 2964/1 К.О. Ковин, улица Трг Ослобођења на југу и парцеле топ. бр. 2963/1, 2963/2 и 2962 К.О. Ковин, као и парцеле 2964/2, 2961, 2959, 2954 и 2952 К.О. Ковин, на западу.

Члан 3.

Изради Плана приступа се у циљу стварања правног и планског основа за организовани просторни развој, уређење, изградњу и заштиту дела блока 78. у Ковину.

Члан 4.

Носилац израде Плана је ДОО за геодетске радове "Геовизија" Панчево, Др С. Касапиновића бр. 12.

Члан 5.

Рок за израду Плана је 30 календарских дана од дана доношења ове Одлуке.

Члан 6.

Средства за израду Плана обезбедиће

се у Фонду за грађевинско земљиште, путеве и комуналну потрошњу општине Ковин.

Члан 7.

Пре подношења предлога Плана Скупштини општине Ковин на доношење, План подлеже стручној контроли од стране Комисије за планове општине Ковин.

Члан 8.

План се излаже на јавни увид у трајању од 15 дана, путем оглашавања у локалном листу.

Оглас садржи податке који се односе на време и место излагања Плана на јавни увид, начин на који заинтересована правна и физичка лица могу доставити примедбе на План, као и друге информације које су од значаја за јавни увид.

Члан 9.

Предлог Плана, са Извештајем Комисије за Планове општине Ковин о спроведеном јавном увиду, доставља се Скупштини општине на доношење.

Члан 10.

Саставни део ове Одлуке је Програм за израду Плана.

Члан 11.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Ковин".

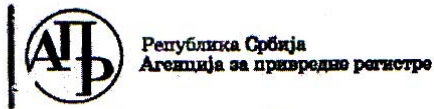
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ КОВИН
 Број: 350-50/2008-I од 15. априла 2008.
 године.

ПРЕДСЕДНИК,

Ђурица Дотлић, инж. пољ.

72.

На основу члана 74. став 2. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС" број: 47/03 и 34/06), члана 30. став 1. тачка 5. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС" број: 129/07), члана 8. Одлуке о грађевинском



Република Србија
Агенција за привредне регистре

Регистар Привредних субјеката

БД. 54077/2005

Дана, 08.07.2005 године
Београд

Агенција за привредне регистре, Регистратор који води Регистар привредних субјеката, на основу чл. 4 Закона о Агенцији за привредне регистре (Службени гласник РС 55/04) и члана 23. и 25. Закона о регистрацији привредних субјеката (Службени гласник РС 55/04), решавајући по захтеву подносиоца регистрационе пријаве за регистрацију превођења привредног субјекта у Регистар привредних субјеката, који је поднет од стране:

Име и презиме: Ненад Перић
ЈМБГ: 1301969860043
Адреса: Нишка 1, Панчево, Србија и Црна Гора

доноси

РЕШЕЊЕ

Усваја се захтев подносиоца регистрационе пријаве, па се у Регистар привредних субјеката региструје превођење привредног субјекта у Регистар привредних субјеката

DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE RADOVE GEOVIZIJA PANČEVO, DR SVETISLAVA KASAPINOVIĆA 12

са следећим подацима:

Пуно пословно име: DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOŠĆU ZA GEODETSKE RADOVE
GEOVIZIJA PANČEVO, DR SVETISLAVA KASAPINOVIĆA 12

Правна форма: Друштво са ограниченом одговорношћу

Седиште: Панчево

Опис делатности: DRUŠTVO ZA GEODETSKE RADOVE

Подаци о претходној регистрацији:

Број регистарског улошка: 1-7118

Трговински суд: Трговински суд у Панчеву

ПИБ: 100591677

Бројеви жиро рачуна:

305-0010000000061-11

Скраћено пословно име: **DOO GEOVIZIJA PANČEVO**

Регистарски број/Матични број: 08762147

Претежна делатност: 74204 - ОСТ. АРХИТЕКТОНСКИ И ИНЖЕЊЕРСКИ ПОСЛОВИ

Привредни субјекат је регистрован за спољно трговински промет

Привредни субјекат је регистрован за услуге у спољнотрговинском промету

Подаци о капиталу

Уписани капитал

Новчани 5.000,00 USD

Уплаћен-унет капитал

Новчани 5.000,00 USD, 17.7.2002 године

Подаци о оснивачима:

Име и презиме: Ненад Перић

ЈМБГ: 1301969860043

Адреса: Нишка 1, Панчево, Србија и Црна Гора

Уписани капитал

Новчани 2.500,00 USD

Уплаћен-унет капитал

Новчани 2.500,00 USD, 17.7.2002 године

Удео 50,00 %.

Име и презиме: Габријел Јурасовић

ЈМБГ: 2905969860074

Адреса: Краљевачка 17, Панчево, Србија и Црна Гора

Уписани капитал

Новчани 2.500,00 USD

Уплаћен-унет капитал

Новчани 2.500,00 USD, 17.7.2002 године

Удео 50,00 %.

Подаци о директору:

Име и презиме: Ненад Перић

ЈМБГ: 1301969860043

Адреса: Нишка 1, Панчево, Србија и Црна Гора

Подаци о заступницима:

Заступник

Име и презиме: Ненад Перић

ЈМБГ: 1301969860043

Функција у привредном субјекту: директор

Овлашћења у промету

Овлашћења у унутрашњем промету неограничена

Овлашћења у спољнотрговинском промету неограничена



Образложење

Подносилац регистрационе пријаве поднео је регистрациону пријаву за превођење привредног субјекта у Регистар привредних субјеката

**DRUŠTVO SA OGRANIČENOM ODGOVORNOSTI ZA GEODETSKE RADOVE GEOVIZIJA PANČEVO,
DR SVETISLAVA KASAPINOVIĆA 12**

Решавајући по захтеву подносиоца, обзиром да су испуњени законом предвиђени услови, решено је као у диспозитиву.

Висина накнаде за регистрацију одређена је у складу са члановима 2., 3. и 4. Уредбе о висини накнаде за регистрацију и друге услуге које пружа Агенција за привредне регистре (Службени гласник РС број 137/04)

ПОУКА О ПРАВНОМ ЛЕКУ:

Ово решење је коначно.

Против овог решења не може се водити управни спор.



РЕГИСТРАТОР

Миладин Маглов



ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
Утврђује да је

Сава Б. Михајловић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 2501944860068

одговорни урбаниста

за руковођење израдом урбанистичких планова и
урбанистичких пројеката

Број лиценце

200 0045 03



У Београду,
31. јула 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милош Лазовић
Проф. др Милош Лазовић
дипл. грађ. инж.

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО ПЛАНА

На основу чланова 39 и 54 Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС” број 47/2003 и 34/06), члана 25. став 1. тачка 5. Статута општине Ковин (“Службени лист општина Смедерево и Ковин” број 6/02 и 19/02 и “Службени лист општине Ковин број 5/04 и 15/06) и Одлуке о приступању изради Плана детаљне регулације дела блока 78 у Ковину (“Службени лист општине Ковин” број 4/08), Скупштина општине Ковин, на седници одржаној дана _____ 2008. године, донела је

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ДЕЛА БЛОКА 78 У КОВИНУ

Правни и плански основ за израду и доношење плана је:

- члан 45 Закона о планирању и изградњи (“Сл.гласник РС”бр.47/2003),
- члан 15 став 3 Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид (“Сл.гласник РС” бр.12/2004),
- Генерални урбанистички план града Ковина(“Службени лист општина Смедерево и Ковин” број8/98).
- Одлука о приступању изради Плана детаљне регулације за део блока 78 у Ковину.

1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

1.1. Увод

Део блока 78 у Ковину, обухваћен Планом детаљне регулације, представља важан комплекс у централној зони града. Како се ради о предстојећој значајној новој изградњи (нови објекти Дома здравља, саобраћајнице са инфраструктуром, породични и мањи вишепородични стамбени, стамбено - пословни и пословни објекти), као и о нерегулисаним имовинско правним односима и неадекватном статусу грађевинског земљишта у овом делу блока, морају се створити претходни правно - формални и урбанистичко - технички услови за решавање ових питања, те се из тих разлога приступило изради Плана детаљне регулације.

Први корак у поступку израде Плана је био усвајање Програм Плана, на седници Скупштине општине Ковин дана 15. Априла 2008. године, којим је утврђен концепт Плана, чиме су условљена урбанистичко - планска решења која ће бити дата Планом детаљне регулације.

2. ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

2.1. Границе Плана детаљне регулације

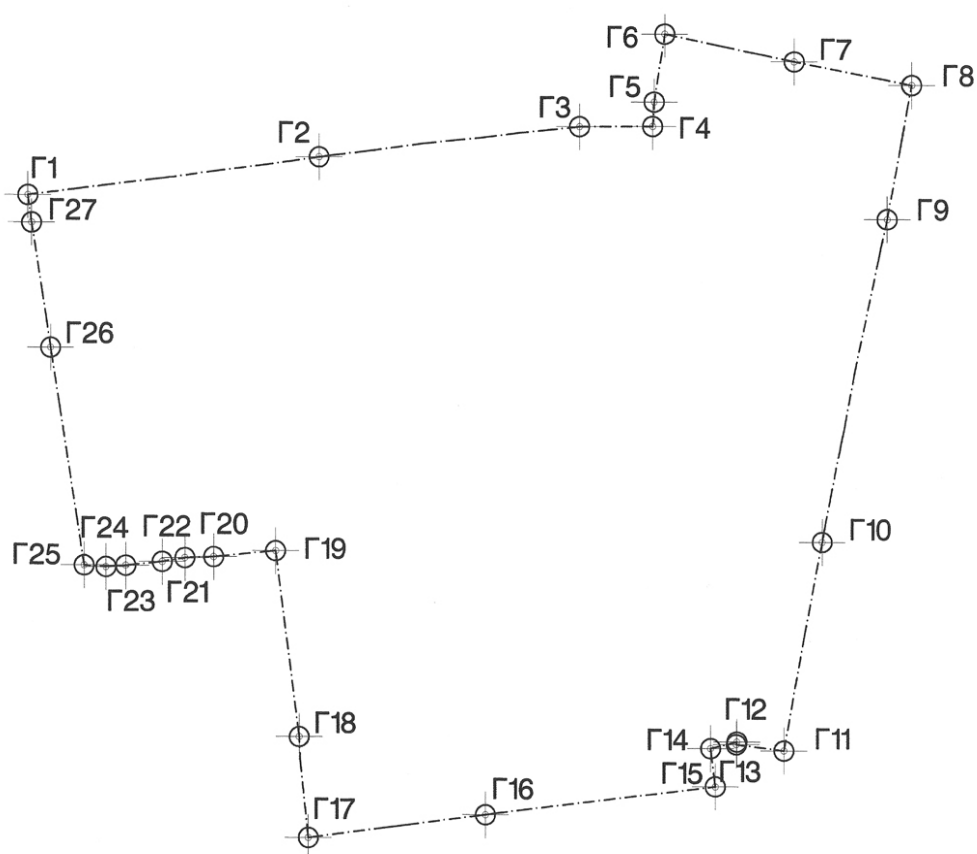
Локација подручја дела блока 78 у Ковину налази се у централном делу града и оивичена је улицама: са северне стране улицом Бранислава Нушића и Иве лоле Рибара, са источне стране улицом Цара Лазара, са јужне стране Тргом Ослобођења а са западне стране западним границама парцела топ. бр. 2962, 2952 и 2951 К.О Ковин.

Граница обухвата плана прати границу садашњих регулационих линија наведених саобраћајница које оивичавају предметни простор. Наведена граница обухвата плана дефинисана је преломним - граничним тачкама од Г1 до Г27, чије су координате дате у Гаус - Кригеровој пројекцији меридијанских зона у метричком систему.

Координате граничних тачака обухвата плана су следеће:

Број тачке	Y(m)	X (m)
Г1	7498565.32	44955477.69
Г2	7498634.64	4955486.72
Г3	7498696.39	4955493.98
Г4	7498713.71	4955494.08
Г5	7498714.07	4955499.84
Г6	7498716.56	4955515.84
Г7	7498747.35	4955509.44
Г8	7498775.27	4955503.99
Г9	7498769.51	4955472.38
Г10	7498754.14	4955396.12
Г11	7498745.05	4955347
Г12	7498733.88	4955349.06
Г13	7498733.75	4955348.44
Г14	7498727.65	4955347.48
Г15	7498728.77	4955338.52
Г16	7498673.99	4955331.73
Г17	7498631.83	4955326.29
Г18	7498629.67	4955350.04
Г19	7498624.16	4955393.76
Г20	7498609.44	4955392.33
Г21	7498602.59	4955392.09
Г22	7498597.19	4955391.18
Г23	7498588.57	4955390.27

Г24	7498583.88	4955389.95
Г25	7498578.67	4955390.33
Г26	7498570.70	4955441.79
Г27	7498566.19	4955471.23



2.2. Статус земљишта

Статус грађевинског земљишта у источном делу блока 78, који је обухваћен Планом детаљне регулације, је у великој мери проблематичан, што је и био један од главних разлога да се од стране инвеститора - Скупштине општине Ковин, захтева израда Плана детаљне регулације само за источни део блока. Оцена о проблематичном статусу земљишта произилази из увида у списак парцела обухваћених Планом и њихових корисника који следи:

Списак парцела обухваћених планом

Број парцеле	Потез - улица	Корисник	Намена	Површина парцеле м ²
2951	Бранислава Нушића 2	Костић Драган	Под зградом и двориште	621
2952	Башта у продужетку	Костић Драган	Башта	706
2953	Бранислава Нушића 4	Шћепановић Јелица	Под зградом и двориште	506
2954	Башта у продужетку	Шћепановић Јелица	Башта	811
2958	Бранислава Нушића 6	Домазет Радивој	Под зградом и двориште	349
2959	Башта у продужетку	Домазет Радивој	Башта	623
2960	Бранислава Нушића 8	Ловић Петар	Под зградом и двориште	425
2961	Башта у продужетку	Ловић Петар	Башта	754
2962	Трг Ослобођења 6	Римокатоличка Црква	Под зградом и двориште	992
2963/1	Трг Ослобођења 4	АД "Напредак"	Под зградом и двориште	1477
2963/2	У блоку	АД "Напредак"	Слободне површине у блоку	1610
2963/3	У блоку	АД "Напредак"	Део објекта Дома здравља	57
2964/1	Цара Лазара 85	АД "Напредак"	Под зградом и двориште	554
2964/2	Трг Ослобођења 4 (у блоку)	Дом здравља	Под зградом и двориште	3091
2964/3	Цара Лазара 85а (у блоку)	Етажни власници	Под зградом	282
2964/4	У блоку	АД "Напредак"	Слободне површине у блоку	1372

2964/5	Цара Лазара 85б (у блоку)	Етажни власници	Под зградом	300
2964/6	Цара Лазара 85ц (у блоку)	Етажни власници	Под зградом	263
2964/7	У блоку	Дом здравља	Слободне површине у блоку	42
2964/8	У блоку	Дом здравља	Слободне површине у блоку	1430
2965	Бранислава Нушића 10	Главонић Светозар	Под зградом и двориште	560
2966	Башта у продужетку	Главонић Светозар	Башта	253
2967	Бранислава Нушића 12	Пурић Бранко и Мара	Под зградом и двориште	428
2968	Башта у продужетку	Пурић Бранко и Мара	Башта	350
2969/1	Бранислава Нушића 14	Крстић Душан	Под зградом и двориште	635
2970/1	Башта у продужетку	Крстић Душан	Башта	165
2971	Бранислава Нушића 16	Попадић Драган и Биљана	Под зградом и двориште	302
2972	Башта у продужетку	Попадић Драган и Биљ.	Башта	550
2975/1	У блоку	ЈП Електродистрибуција Ковин (!)	Слободне површине у блоку	861
2976/1	У блоку	ДГП "Пионир" Ковин	Слободне површине у блоку	2663
2976/2	Цара Лазара 87	ДГП "Пионир" Ковин (?)	Под зградом и двориште	808
2976/3	Бранислава Нушића 18	ДГП "Пионир" Ковин (?)	Под зградом и двориште	416
2976/4	Бранислава Нушића 18А	ДГП "Пионир" Ковин (?)	Под зградом и двориште	416
2977	Иве Лоле Рибара 2	Наод Георгије	Под зградом и двориште	965
2978	Цара Лазара 93 и 95	Етажни власници	Под зградом и двориште	920
УКУПНО				26557

Из приказаног списка обухваћених парцела, може се закључити да у оквиру Планом обухваћеног комплекса не постоји ни једна парцела на којој би као корисник била укњижена општина Ковин, из чега би могао произаћи закључак да све парцеле спадају у остало земљиште а да јавно земљиште не постоји у овом делу блока 78.

Међутим, на терену је ситуација другачија - постоји неколико различитих фактичких статуса земљишта:

- а) Земљиште унутар блока, које се фактички користи као јавно, на коме су изграђени објекти јавне намене - Дом здравља (парцела 2964/2)
- б) Земљиште унутар блока, које се фактички користи као јавно - саобраћајнице, паркинзи, зелене површине и/или дечја игралишта, али су на њима због неажурности укњижени разни други корисници (АД "Напредак" на парцели 2963/2, Дом здравља на парцелама 2964/7 и 2964/8, ЈП Електродистрибуција Ковин на парцели 2975/1, ДГП "Пионир" Ковин на парцели 2976/1).
- ц) Земљиште унутар блока, које се фактички користи као јавно јер је на њему изграђен део објекта јавне намене - Дом здравља, али је на њему укњижен други корисник (АД "Напредак" на парцели 2963/3).
- д) Парцеле дуж улице Бранислава Нушића од кућног броја 2 до 16 као и парцеле у њиховом залеђу (баште), такође и парцеле 2977 и 2962 које су и фактички и формално- правно у статусу осталог земљишта.
- е) Парцеле дуж улице Цара Лазара (АД "Напредак" на парцели 2964/1, ДГП "Пионир" Ковин и етажни власници на парцели 2976/2 и Општина Ковин и етажни власници на парцели 2978), где се ради о осталом земљишту али међусобни однос сукорисника није разјашњен.
- ф) Парцеле унутар блока (2964/3, 2964/5 и 2964/6) које представљају површину под вишеспратним колективним објектима, где се као корисници воде заједнички етажни власници станова у одговарајућим објектима.
- г) Парцеле унутар блока (2976/3 и 2976/4) које представљају нешто увећану површину под вишеспратним колективним објектима, где се као корисници воде заједнички етажни власници станова у одговарајућим објектима и ДГП "Пионир" Ковин.
- х) Парцела 2963/1 на којој је као корисник уписан само АД "Напредак", мада у објекту има неколико етажних власника који се не воде и као корисници парцеле.

Из претходно приказане анализе произилази закључак да постоји 8 различитих типова статуса земљишта у делу блока 78 обухваћеног Планом, мада закон познаје само 2 категорије - **јавно** и **остало** земљиште. Од наведених фактичких статуса земљишта само случајеви под д) и ф) се могу сматрати регуларним (као остало земљиште), случајеви под е), г) и х) би требало да се разјасне и регулишу одговарајућим управним поступцима, док би код осталих случајева морала да се спроведе законска процедура за стицање статуса јавног земљишта. Очигледно је, дакле, да је један од главних разлога за израду овог регулационог плана **сстварање предуслова за ујиврђивање и проглашавање јавног земљишта и**

регулисање имовинско правног стања земљишта у оквиру третираног комплекса.

2.3. Сечене урбанистичке обавезе

Према расположивим подацима, на Планом обухваћеном комплексу не постоје сечене урбанистичке обавезе.

3. ПОСТОЈЕЋЕ СТАЊЕ

3.1. Постојећа намена површина

Део блока 78 обухваћен регулационим планом, представља централно градско ткиво мешовите стамбено пословне и јавне намене .

Стамбене намене се јављају у два облика, као индивидуални породични стамбени објекти на сопственим парцелама и као вишеспратни вишепородични објекти (види цртеж 03).

Индивидуални породични стамбени објекти груписани су у улици Б. Нушића са баштама на посебним парцелама у продужетку уличних парцела. Баштенске парцеле излазе на парцелу чији је корисник Дом здравља, а која се фактички користи као јавна површина. Сами објекти су различите старости и квалитета, од потпуно дотрајалих до новосаграђених или ревитализованих, спратности П и П+1.

Вишеспратни вишепородични објекти се јављају у 3 варијетета:

- а) Као искључиво стамбени објекти унутар блока (објекти на адресама Цара Лазара 85а, 85б и 85ц односно на парцелама топ. бр. 2964/3, 2964/5 и 2964/6).
- б) Као мешовити стамбено пословни објекти унутар блока са пословним простором - локалима у приземљу (на адресама Нушићева 18 и 18а односно на парцелама топ. бр. 2976/3 и 2976/4).
- ц) Као мешовити стамбено пословни објекти у низу линеарног типа, на уличној регулационој линији са пословним простором - локалима у приземљу (објекти на адресама Цара Лазара 85, 87 и 93 односно на парцелама топ. бр. 2978, 2976/2 и 2964/1).

Сви наведени објекти су спратности од П+1 до П+4+П, бонитета од релативно очуваних до врло квалитетних, недавно саграђених.

Пословне намене су концентрисане у приземљу стамбено пословних објеката дуж улице Цара Лазара и у новосаграђеним објектима према Нушићевој улици који су у функционалном и очуваном стању. Једини засебни пословни објекат је зграда АД "Напретка" на углу улице Цара Лазара и Трга Слободе (парцела топ. бр. 2963/1) и у стању је које захтева или реконструкцију или замену новим објектом.

3.2. Постојеће јавне површине и објекти

Јавна намена се у блоку јавља у виду Дома здравља, који је централна институција ове намене за подручје свих насељених места у општини. Објект је у врло добром стању, спратност је П+З и П+1.

Преостале површине у Планом обухваћеном делу блока 78 (мимо површина са објектима високоградње), представљају слободне површине у фактички јавном коришћењу (мада формално немају тај статус), и представљају колске и пешачке саобраћајнице, уређене паркинге, зелене површине и неуређено земљиште.

3.3. Постојеће стање мреже саобраћајних система

Обод третираног блока дефинишу деонице постојећих саобраћајница: Цара Лазара, Трг Ослобођења, Бранислава Нушића и Иве Лоле Рибара.

Унутар Планом обухваћеног дела блока 78, изграђена је мрежа интерних саобраћајница која опслужује и сервисира постојеће вишепородичне стамбене објекте и објекте Дома здравља.

Саобраћајни прикључци остварени су из правца саобраћајница Трг Ослобођења и Бранислава Нушића.

Изведеним коловозима остварује се непосредан приступ и повезивање са објектима у блоку. Ширине изведених коловоза крећу се од 2,6 до 6,0 м.

Потребе стационарног саобраћаја у Планом обухваћеном делу блока 78 решене су површинским паркинзима. Укупан број места за стационарни саобраћај путничких возила износи 87 места.

Саобраћај пешака и бициклиста унутар блока одвија се углавном коловозима унутрашњих – блоковских саобраћајница и пешачким стазама.

За изведене саобраћајне површине унутар Планом обухваћеног дела блока 78, може се констатовати да не одговарају у потпуности саобраћајним потребама простора и корисника, како по својим капацитетима и изграђености, тако и по њиховом физичком стању.

Због непостојања непосредних веза између ободних саобраћајница, продужене су трајекторије и време путовања – кретања кроз блок.

Капацитети остварених места за стационарни саобраћај, имајући у виду положај блока, садржаје и намену објеката, је недовољан.

За немоторизовани (пешачки и бициклички) саобраћај, недовољна је изграђеност стаза, па се ови видови саобраћаја одвијају коловозима што доводи у питање сигурност и безбедност саобраћаја.

3.4. Постојеће стање мреже инфраструктурних система

3.4.1. Водовод

Водоводна мрежа у ободним саобраћајницама снабдева водом у довољним количинама све потрошаче унутар Планом обухваћеног дела блока (здравствене и стамбене објекте). Водоводни систем по пречницима и притисцима у мрежи омогући ће, са са становишта снабдевања водом, плански развој унутар блока. ЈП. „Ковински комуналац“ као дистрибутер пијаће воде проблем види у обезбеђивању сигурности у снабдевању пијаћом водом Планом обухваћеног дела блока 78 због старости азбест цементних цевовода и ризика хаваријских ситуација на магистралном цевоводу.

3.4.2. Фекална канализација

У ободним саобраћајницама око Планом обухваћеног дела блока 78 (Трг Ослобођења, улице Цара Лазара, Лоле Рибара и Бранислава Нушића) постоји изграђена фекална канализација која прихвата све отпадне воде из блока. Канализациона мрежа је пречника \varnothing 250 и саставни је део градског канализационог система. Капацитети канализационе мреже у Планом обухваћеном делу блока 78 су задовољавајући и тренутно и за наредни период, при нормалним експлоатационим условима.

Проблеми канализационог капацитета настају приликом обилних падавина, с обзиром да није решен посебан одвод атмосферских вода, те се део ових вода евакуише фекалном канализацијом.

3.4.3. Атмосферска канализација

У Планом обухваћеном делу блока 78 не постоји сепаратни систем за евакуацију атмосферских вода. Атмосферске воде са саобраћајних површина у ободним улицама око блока 78 одводе се јарковима дуж саобраћајница ка нижим деловима насеља. Не постоји затворена кишна канализација. Кишне воде из блока 78 гравитационо се усмеравају ка улицама и јарковима дуж саобраћајница.

3.4.4. Електроенергетика

Снабдевање електричном енергијом града Ковина врши се из ТС “Ковин” 110/20 KV са трансформатором 31,5 MVA и ТС 35/10 KV “Ковин - школа” 2x8 MVA. У самом граду изграђена је средњенапонска мрежа 20 KV И 10 KV као и дистрибутивне трафостанице 20/0,4 KV и 10/0,4 KV.

Део блока обухваћен Планом напаја се електричном енергијом из постојећих трафостаница “Задружни дом” и ТС “Блок 082”. Садашња средњенапонска и нисконапонска електроенергетска мрежа у овом делу изграђена је као подземна. У ободним улицама, нисконапонска мрежа изграђена је као ваздушна на бетонским

стубовима. Како је Планом предвиђено проширење Дома здравља изградњом нових објеката, као и изградња нових стамбених објеката, постојећи електроенергетски капацитети нису довољни, па је потребно изградити нове.

3.4.5. Телекомуникациона инфраструктура

Телекомуникациона инфраструктура у насељу Ковин, којом су обухваћени телекомуникациони објекти, телефонске централе, спојни путеви, примарна и секундарна мрежа, већим делом и по квалитету и по капацитету је на задовољавајућем нивоу. Телефонска централа у Ковину је дигитална, ранга чворне централе. Секундарна мрежа делом није на задовољавајућем нивоу. У Планом обухваћеном делу блока 78, телефонска мрежа је кабловска.

За потребе система мреже мобилних телекомуникација, на простору насеља Ковин урађене су две базне радио станице, једна мобилног оператера Телеком (064), а друга мобилног оператера Теленор (063), тако да је околно шире подручје покривено мобилним комуникацијама.

3.4.6. Термоенергетика

Постојеће стање гасних и термоенергетских инсталација у Планом обухваћеном делу блока 78 у Ковину је следеће :

На северној и источној страни блока (улице Бранислава Нушића и Цара Лазара), постоји изграђена гасна мрежа која је у склопу градског дистрибутивног система широке потрошње. Улични гасовод је израђен од полиетиленских цеви, укопаних на коти од 80 см мерено од горње коте терена

Гасна дистрибутивна мрежа је димензионисана и изведена тако да омогућава безбедно снабдевање свих потрошача у граду и има могућност реконструкције и доградње у складу са потребама.

Термоенергетске инсталације се састоје од челичних изолованих топловода који се врелом водом снабдевају из градске котларнице и путем топлотних подстаница снабдевају топлотном енергијом стамбено пословне објекте у блоку и Дом здравља.

3.5. Постојеће стање зелених и рекреативних површина

Зелене површине унутар блока су делимично уређене у виду травњака и примерака виоке вегетације, али је уочљиво да не постоји концепција ни пракса организованог хортикултурног уређења овог простора. У врло скромном обиму постоје и поједини реквизити дечјих игралишта и урбане опреме.

4. ПЛАН

4.1. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

4.1.1. Подела грађевинског земљишта

Планом је предвиђено да се целокупно грађевинско земљиште у блоку, подели, у складу са Законом, у две категорије: **јавно** и **остало земљиште** (види цртеж 08).

Јавно земљиште ће обухватати све парцеле и делове парцела на којима су планом предвиђене следеће намене:






- улице, паркинзи и тротоари;
- зелене површине, рекреација и дечја игралишта;
- нова трафо станица;
- постојећи и планирани објекти Дома здравља и
- планирани плато испред Дома здравља.

Остало земљиште ће обухватати све парцеле и делове парцела на којима су Планом предвиђене стамбене, стамбено пословне и пословне намене и то:

- целе парцеле топ. бр. 2951, 2958, 2960, 2965, 2967, 2969/1, 2977, 2978, 2976/2, 2964/1, 2964/3, 2964/5, 2964/6, 2976/3 и 2976/4 и
- делове парцела 2959, 2961 и 2963/1 .

4.1.2. Целине и зоне одређене Планом

Планом су дефинисане просторне целине са истим правилима регулације и то:

-  просторне целине стамбено пословне намене типа СП 1, спратности до По+П+2+Пот;
-  просторне целине стамбене или стамбено пословне намене типа СП 2, спратности до По+ П+4+Пот;
-  просторне целине стамбене, стамбено пословне или пословне намене типа СП 3, спратности до По+П+4+Пот или уређену слободну површину;
-  просторна целина постојећих објеката Дома здравља тип ДЗ 1, спратности до П+3;
-  просторна целина планираних објеката Дома здравља тип ДЗ 2, спратности до По+П+1.

Преостали простор у третираном делу блока, који није обухваћен горенаведеним просторним целинама, представља засебну просторну целину са

одговарајућим правилима изградње објеката нискоградње и инфраструктуре и уређења слободних површина.

4.1.3. Намена површина

У складу са извршеном поделом на јавно и остало земљиште и поделом на просторне целине са истим правилима регулације, планирана намена површина обухвата:

- ❖ Постојеће и планиране породичне и вишепородичне стамбене и стамбено - пословне објекте спратности до По+П+2+Пот;
- ❖ Постојеће и планиране вишепородичне стамбене и стамбено - пословне објекте спратности до По+П+4+Пот;
- ❖ Пословни, стамбено - пословни или вишепородични стамбени објекат спратности до По+П+4+Пот;
- ❖ Постојећи комплекс Дома здравља са објектима спратности до П+3;
- ❖ Планирани комплекс за нове објекте Дома здравља са објектима спратности до По+П+1 или Пот;
- ❖ Приступни плато испред улаза у Дом здравља;
- ❖ Зеленило, рекреацију и дечја игралишта;
- ❖ Локацију за нову трафостаницу 20/0,4 KV;
- ❖ Коловозе, пешачке стазе и тротоаре и паркинге.

4.1.3.1 Општа правила уређења

Планирана намена површина у оквиру простора обухваћеног овим Планом дефинисана је одговарајућим графичким прилогом број 04, на којем су приказане доминантне функције појединих просторних целина.

Под доминантном функцијом се подразумева намена која заузима сразмерно највећу бруто развијену грађевинску површину посматраног простора. Међутим, иако доминантна функција може бити и једина, то не искључује могућност постојања и других намена које се могу појавити у мањем проценту. Услов за комбиновање намена је њихова међусобна компатибилност, тј. различите намене треба да допринесу богатству садржаја а никако да се у било ком смислу међусобно угрожавају.

Становање, пословање и здравство ће остати доминантне функције на простору обухваћеном Планом. Врста пословања као и реализација осталих намена зависиће од заинтересованости и могућности потенцијалних инвеститора. Намена не може у било ком смислу нарушавати или угрожавати непосредну или ширу околину. Такође, промена намене постојеће зграде или дела зграде мора бити и у складу са законским и подзаконским прописима.

4.1.3.2. Уређење посебних просторних целина

▪ Просторне целине типа СП-1

Овај тип просторних целине лоциран је на северу Планом обухваћеног дела блока 78, дуж улице Бранислава Нушића, на почетку улице Иве Лоле Рибара али и дуж нове саобраћајнице унутар блока, где је планом предвиђена могућност изградње објеката стамбене или стамбено пословне намене са породичним или вишепородичним зградама спратности од П до По+П+2+Пот. Тиме се отварају широке могућности за препарцелацију, евентуални промет земљишта и реконструкцију и доградњу постојећих стамбених објеката или за изградњу нових објеката и према унутрашњој саобраћајници у блоку, чиме би се постигло рационалније коришћење земљишта и извесно повећање густине становања повећањем броја становника у овом делу блока. Планом се прописује да се и према улици и према унутрашњој новој саобраћајници унутар блока објекти могу градити на грађевинској линији која је увучена од постојеће односно планиране регулационе линије за 5 м. Изузетно, на парцели топ. бр. 2977, дефинисана је и дворишна грађевинска линија на 15 м од уличне регулације. У случају изградње нових стамбено пословних објеката у делу према унутрашњости блока - дуж новоформиране саобраћајнице, постоји обавеза изградње пешачке стазе на сопственим парцелама.

▪ Просторне целине типа СП-2

Овај тип просторних целина односи се на оба варијетета вишеспратног вишепородичног становања комбинованог са пословним садржајима - на објекте у низу према улици Цара Лазара и на две групације слободно стојећих објеката унутар блока. Планом се дефинише максимална спратност од По+П+4+Пот, што углавном представља и постојеће стање. Тамо где се налазе објекти мање спратности од прописане максималне, могућа је реконструкција или надградња, с тим да су испуњени и остали прописани услови, што се нарочито односи на објекте на парцели топ. бр. 2978, док се на парцелама топ. бр. 2964/3, 2964/5 и 2964/6 у случају надградње постојећих објеката, дозвољава само изградња поткровља или покривање косим кровом.

▪ Просторна целина типа СП-3

Овај тип просторне целине односи се на објекат АД „Напредак” на углу улица Цара Лазара и Трга Ослобођења. Обзиром на запуштено стање објекта, посебно и на изглед дворишне фасаде, а са друге стране на одличну угаону диспозицију, Планом се дају широке могућности за његову реконструкцију, надградњу или замену потпуно новим објектом, пословне (на пример угоститељске, трговинске, услужне), комбиноване стамбено - пословне или само стамбене намене, спратности до По+П+4+Пот или се објекат може порушити а на његовом месту формирати делимично

или у целини уређена слободна површина. Дозвољава се и парцелација ове целине и изградња одвојених објеката различите намене у складу са осталим правилима из овог Плана.

▪ Просторна целина типа ДЗ-1

Овај тип просторне целине односи се на постојеће објекте Дома здравља, унутар дела блока обухваћеног Планом. Обзиром да ови објекти представљају заокружену целину, Планом се, по правилу, не предвиђа могућност повећања спратности (П+3), а оставља се као могућност мања доградња или надградња, уколико за то постоје изричито функционални и технички разлози и могућности.

▪ Просторна целина типа ДЗ-2

Овај тип просторне целине односи се на новопланиране објекте Дома здравља, унутар блока и уз новопланирану унутарблоковску саобраћајницу, којом ће се обезбедити знатно боља саобраћајна повезаност ових објеката са градским ткивом. Планом се предвиђа изградња приземних објеката уз могућност изградње подрума и надградње поткровља или једног спрата.

4.1.4. Општи услови уређења јавних површина и објеката

Уређење јавних површина је веома важно за становнике блока и кориснике услуга Дома здравља и других пословних садржаја у делу блока обухваћеног Планом, било да су оне на главним правцима кретања или су у унутрашњости овог простора. Посебну пажњу треба обратити на обликовање урбаног мобилијара који својом функцијом, изгледом и положајем у простору, треба да допринесе стварању складног амбијента.

Изградњом планиране инфраструктуре, хортикултурним уређењем слободних површина, уређењем дечјих игралишта и, колико је то могуће, простора за рекреацију одраслих, поплочавањем, мобилијаром, осветљењем и слично, треба повезати целокупан простор, тако да представља функционалну, занимљиву и атрактивну урбану целину која ће у укупној слици насеља бити специфична и препознатљива.

4.1.5. Општи услови уређења комуналне инфраструктуре

4.1.5.1. Мрежа саобраћајних система са нивелацијом терена

За Планом обухваћени део блока 78 у Ковину, мрежа саобраћајница конципирана је и организована тако да омогућава ефикасну и непосредну везу са свим садржајима у блоку, са минималним трајекторијама и временима путовања. Матрица планиране саобраћајне мреже прилагођена је и усклађена са потребама планираних садржаја блока, просторним и

природним условима терена. Планирана мрежа блоковских саобраћајница конципирана је по модификованом ортогоналном принципу. Трасе постојећих саобраћајница су задржане са минималним корекцијама. Трасе новопланираних саобраћајница прилагођене су планираним наменама и објектима и функционално усаглашене са постојећом саобраћајном мрежом, тако да представљају јединствен саобраћајни систем у блоку. Нови улазно излазни правци, остварени су из насељских саобраћајница, Трг Ослобођења и Улице Бранислава Нушића.

Планираним решењем, задржавају се постојеће саобраћајне површине, које се уз минималне корекције и реконструкцију тј. доградњу уклапају у концепт комплетног саобраћајног решења блока.

Примарни значај и улогу за саобраћај у блоку има уводно - изводна саобраћајница која пролази средишњим делом блока и непосредно остварује везу блока са деоницама ободних насељских саобраћајница, Тргом Ослобођења и Улицом Бранислава Нушића.

Трасе планиране саобраћајне мреже, дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака, датих у оквиру решења. Регулационе ширине саобраћајница дате су на цртежу број 07, и на истом су одређени габарити планираних саобраћајних површина. За колски саобраћај у блоку, планирани су коловози за двосмерни саобраћај возила, основне ширине 5,0 до 6,0 м.

Новопланирани паркинг простори за претежно управно паркирање путничких аутомобила су стандардних габарита 2,5 x 5,0 м. Укупан број остварених нових паркинг места у комплексу је 75 места. Постојећи паркинг простори (87 места), су углавном у целости задржани у постојећим габаритима. За планиране садржаје и намену у блоку је остварено укупно 162 паркинг места. За одређивање потребног броја места за стационарни саобраћај, примењени су важећи нормативи и критеријуми:

- | | |
|------------------------------------|--|
| - породичне стамбене зграде | 1 п.м./ 1 стамбена јединица, |
| - вишепорордичне стамбене зграде | 1 п.м./ 1 стан, |
| - управно- административни објекти | 1 п.м./ 60 м ² нето површине, |
| - трговине | 1 п.м./ 50 м ² нето површине, |
| - здравствене установе | 1 п.м./ 50 м ² , |

За одвијање пешачког и бициклистичког саобраћаја у блоку, планиране су нове стазе уз улазно – излазне правце, на које се повезује мрежа постојећих блоковских стаза. Ширине новопланираних стаза крећу се од 1,5 до 3,5 м ширине. На парцелама топ. бр. 2966, 2968 и 2970/1, Планом је предвиђена обавеза инвеститора/корисника парцела да, у случају

изградње нових објеката, изградње и пешачку стазу дуж границе ових парцела са планираном јавном површином.

За дато саобраћајно решење урађено је нивелационо решење које је усклађено са постојећим и планираним објектима, конфигурацијом терена и одводом атмосферских вода. Карактеристичне коте нивелета дате су у осовинским тачкама при чему је најнижа тачка на коти 79,05 м/нв, а највиша на 80,40 м/нв.

На платоу испред објекта Дома здравља планиран је паркинг за бицикле, капацитета 30 до 50 места.

Предложеним решењем у блоку, оствариће се нових, око 320 м коловоза, тј. око 1600 м², око 75 нових паркинг места, тј. око 1025 м², и око 275 м стаза површине око 700 м².

4.1.5.2. Мрежа инфраструктурних система

4.1.5.2.1. Водовод

Водоводна мрежа у ободним саобраћајницама није ограничавајући фактор за развојне планове унутар блока у погледу капацитета секундарних водова. Напротив, постојеће стање ове инфраструктуре омогућиће снабдевање свих постојећих и будућих потрошача водом без икаквих интервенција и реконструкција (осим замене дотрајалих азбест цементних цеви). Потребна је само израда прикључака за планиране нове потрошаче унутар блока - нове стамбене објекте у оквиру просторне целине СП 1.

4.1.5.2.2. Фекална канализација

Канализациони систем око блока 78 као саставни део градског канализационог система у потпуности је довољан за планирани развој унутар блока, без потребе за реконструкцијом у смислу повећања капацитета мреже. Развој канализационог система овде подразумева само изградњу неопходне блоковске мреже око нових објеката и њено прикључивање на колекторе у ободним саобраћајницама.

4.1.5.2.3. Атмосферска канализација

Приликом остваривања развојних програма, нивелационим решењима унутар блока 78 усмерити атмосферске воде на ободне саобраћајнице, до изградње насељског система атмосферске канализације.

4.1.5.2.4. Електроенергетика

За потребе нових објеката као и за повећање потрошње ел.енергије у постојећим објектима потребно је изградити нову трафо станицу напонског нивоа 20/0,4 КВ. На основу техничких услова „Електродистрибуције Панчево“ број ММ/ДЗ 5.30.4.-545/07 од 07.02.2008.предвиђена је изградња монтажно бетонске трафо станице 20/0,4 КВ. Трафо

станција је планирана у близини новопланираних објеката Дома здравља. Напајање трафо станице предвиђено је двоструким кабловским водом са постојећег 20 КВ-тног кабла између ТС “Пошта” и ТС “Блок 082”.

У оквиру Блока 78 нисконапонску мрежу изградити кабловски (подземно) или надземно на бетонским стубовима самонесећим кабловским снопом. Урадити адекватну јавну расвету дуж унутрашњих саобраћајница у блоку. Напајање нових потрошача предвидети преко кабловских прикључних ормана.

Трафо станице обезбедити колски приступ за монтажу и замену трансформатора.

Уколико дође до повећања потрошње ел. енергије на овом простору, постоји могућност превезивања трафо реона или замена трансформатора у постојећим и планираним трафо станицама са 630 КВА на 1000 КВА, као и могућност изградње још једне трафо јединице од 630 КВА.

4.1.5.2.5. Телекомуникациона инфраструктура

За потребе нових објеката као и за проширење телефонске мреже постојећих објеката, планирано је постављање подземних телефонских кеблов потребног капацитета а на основу тех. услова.

„Телеком Србија“ извршна јединица Панчево својим условима број 09/2352/2357/3Р-348 сугерисала је да се Планом предвиди одговарајући број кућних инсталација и прикључење објеката на јавну ТТ мрежу. Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од резерве у мрежи до објекта. У наредном периоду кроз постојећу и планирану нову ТТ кабловску мрежу предвиђено је пружање нових телекомуникационих услуга.

За свако домаћинство потребно је обезбедити по 1 до 2 телефонска прикључка и довољно резерве за службене кориснике.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио, ТВ сигнала и интернета изградити подземну кабловску мрежу (савременим медијима преноса).

За потребе КДС користити постојеће подземне трасе ТТ мреже где год је то могуће.

4.1.5.2.6. Термоенергетика

За потребе нових објеката као и за повећање потрошње топлотне енергије у постојећим објектима могућа су алтернативна решења: или би се изградио део Дистрибутивне гасне мреже (ДГМ-е) и мернорегулациону станицу (МРС) за природни гас капацитета до 150 Cm^3/x која би енергентом снабдевала сопствену котларницу за потребе и

старих и новопланираних објеката Дома здравља, или је могуће алтернативно решење, продужетком постојећег топловода до нових објеката Дома здравља. За потребе нових стамбено - пословних објеката дуж новопланиране саобраћајнице у блоку, препоручује се прикључење на ДГМ.

МРС би била контејнерског типа и њена локација се планира у оквиру слободних површина .

Проширење ДГМ-е Ковин је планирано у виду изградње прикључног гасовода за потребе МРС-е. Гасовод се изводи од полиетиленских цеви квалитета ПЕ 100 СДР 11, који се подземно води од улице Бранислава Нушића до МРС. Траса прикључног гасовода планирана је у зони приступних путева из правца наведене улице.

Грејање нових објеката Дома здравља планира се као топловодно топловодом из градске топлане, режима према условима које диктира намена датог објекта. Топлотни извор је могућ и алтернативно, у сопственој котларници лоцираној у склопу објеката Дома здравља, са природним гасом као енергентом.

За случај да дође до повећања потреба за енергентом од стране осталих корисника у блоку, њихове потребе ће се задовољити из проширене градске ДГМ-е.

4.1.5.3. Зелене и рекреативне површине

Зелене површине унутар блока су делимично уређене у виду травњака и примерака виоке вегетације, али је уочљиво да не постоји концепција организованог хортикултурног уређења овог простора, што у будућности мора постати планска пракса.

У непосредном окружењу стамбених објеката, потребна је употреба свих врста биљног материјала високе дрвенасте вегетације, жбуња, перена и цветница. На свим блоковским слободним просторима, треба да су површине уређене у пејсажном стилу. Планом се условљава да се на овим површинама не користе врсте са отровним деловима хабитуса или врсте које су у колизији са условима средине или могу утицати на здравствено стање становника (изазивање алергија и слично).

У зонама раскрсница предвиђају се простори за употребу жбунасте вегетације и слично, док се на деловима слободних површина у оквиру саобраћајница између две раскрснице предвиђа употреба високе дрвенасте вегетације. Паркинг просторе требало би засенити високом листопадном вегетацијом.

Све делове зелених површина у окружењу треба повезати шетним стазама, приликом чије израде треба водити рачуна о тенденцијама кретања пешака.

4.1.6. Посебни услови грађења

На простору обухваћеном овим Планом нису планирани објекти и површине за које је неопходно дефинисати посебне услове уређења.

4.1.7. Културно историјско наслеђе

Према условима прибављеним од Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, у оквирима третираног подручја нису регистровани спомерници културе нити амбијенталне вредности који би захтевали примену посебних мера заштите.

4.1.8. Локације за даљу планску разраду

Свака изградња стамбених и стамбено пословних објеката са више од 4 стамбене + 2 пословне јединице, изградња објеката у оквиру просторне целине ДЗ-2 (нови објекти Дома здравља), изградња објекта било које намене у оквиру просторне целине СП-3, као и уређење платоа испред Дома здравља, условљава се претходном израдом урбанистичког пројекта архитектонско - урбанистичког решења а на начин који је дефинисан Законом и подзаконским актима.

За радове на реконструкцији, санацији, адаптацији постојећих објеката и изградњи мањих објеката услови и правила изградње се дефинишу на основу овог плана.

4.1.9. Општа правила заштите животне средине

На Планом обухваћеном подручју не смеју се градити објекти који својом делатношћу и функционисањем могу на било који начин произвести штетан утицај на животну средину и непосредно окружење.

4.1.10. Планска ограничења

Не постоје посебна планска ограничења мимо оних која су прописана осталим одредбама овог плана.

4.1.11. Процена потребних средстава за средњерочно уређење јавног грађевинског земљишта

На основу услова и информација прикупљених од јавних и комуналних предузећа, сагледаних потреба и могућности развоја појединих функција у блоку, намене површина и поделе на јавно и остало земљиште као и решења саобраћаја и инфраструктуре, израђена је апроксимативна процена потребних средстава за уређење и опремање земљишта која је приказана у табели која следи.

Апроксимативна процена трошкова опремања и уређења дела блока 78

РЕД. БР.	ВРСТА РАДОВА	ИЗНОС €
1	Свега откуп земљишта	108080
2	Свега откуп објеката	243100
3	Свега водовод	10125
4	Свега канализација	15750
5	Свега гасовод	42550
6	Свега топловод	48000
7	Свега електроенергетика	64750
8	Свега тт инсталације	4250
9	Свега саобраћајнице	64500
10	Свега озелењавање и уређење	29000
УКУПНО		630105

4.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**4.2.1. Правила изградње јавних површина и објеката**

На подручју обухваћеном овим Планом, предвиђене су следеће категорије јавних површина и јавних објеката: улице, паркинзи и тротоари, зелене површине, рекреација и дечја игралишта, планирани плато испред Дома здравља и постојећи и планирани објекти Дома здравља.

Нема посебних правила за изградњу и уређење ових простора у односу на правила која важе за остале објекте и просторе, сем планираног приступног платоа испред Дома здравља из правца Трга Ослобођења, кога треба обликовати на функционалан начин али тако да примењени материјали и решења оставе репрезентативан утисак, адекватан прилазу тако значајном и доминантном објекту као што је Дом здравља.

4.2.2. Правила изградње објеката

Овим правилима дефинисани су услови градње нових објеката у оквиру подручја дефинисаног Планом, а односе се и на све врсте грађевинских радова на постојећим објектима. Планом је предвиђена могућност изградње нових објеката стамбене, пословне или стамбено-пословне намене на постојећим или новим парцелама које би се формирале у складу са правилима парцелације и препарцелације овог Плана.

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

На једној парцели може бити изграђен само један објект основне намене.

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

Објекти се морају градити у оквиру планираних грађевинских линија.

Сви објекти према улицама Иве Лоле Рибара, Цара Лазара и Трг Ослобођења, морају се градити на садашњој регулационој линији, која истовремено представља и грађевинску линију, сем објеката према Улици Бранислава Нушића и према новоформираној улици унутар блока (просторна целина СП 1) где морају бити удаљени 5 м од садашње и од планиране регулационе линије.

Објекти у зони градње спољњег прстена блока (просторне целине СП1, СП2 и СП3), морају имати колски пролаз минималне ширине 2,5м у случајевима када је неопходно обезбедити службеност пролаза за приступ језгру блока, односно када приступ није могуће обезбедити на други начин.

Спратност објеката је дефинисана према припадности Планом утврђеним просторним целинама у блоку.

У случајевима када се нови објекти планирају у непосредном контакту са постојећим реперним објектима, пројектант има посебну обавезу да нови објекат архитектонски усагласи са таквим објектом.

У оквиру зоне градње просторне целине СП-1 могу се градити објекти прописане намене у следећим варијететима :

- 1) као слободностојећи - објекат не додирује ни једну регулациону линију грађевинске парцеле;
- 2) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 3) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 4) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле;
- 5) као атријумски - објекат додирује све границе парцеле.

У оквиру зоне градње просторне целине СП-2 и СП-3 могу се градити објекти прописане намене у следећим варијететима :

- 1) у непрекинутом низу - објекат на парцели додирује обе бочне линије грађевинске парцеле;
- 2) у прекинутом низу - објекат додирује само једну бочну линију грађевинске парцеле;
- 3) као полуатријумски - објекат додирује три линије грађевинске парцеле;
- 4) као атријумски - објекат додирује све границе парцеле.

Разлика у типу градње између просторних целина је у томе што је једино у зони градње просторне целине СП-1 планирана могућност евентуалне изградње слободностојећих објеката.

Ако се у приземљу објекта планира пословни простор, висина пода приземља може бити минимум 0.20 м. од околног терена денивелација до 1,00 м савладава се унутар припадајуће парцеле).

У случају да је приземље намењено становању, висина пода приземља може бити максимум 1.00 м од околног терена (денивелација до 1,00 м савладава се унутар припадајуће парцеле).

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

Испади на објекту, могући су на делу објекта вишем од 3,00 м. али не могу прелазити грађевинску линију више од 1,80 м, односно регулациону линију више од 1,20 м.

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

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

- 1) излози локала - 0,30 м, по целој висини, када најмања ширина тротоара износи 3,00 м, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу ;
- 2) излози локала - 0,90 м по целој висини у пешачким зонама;
- 3) транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже - 2,00 м по целој ширини објекта са висином изнад 3,00 м ;
- 4) платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом - 1,00 м од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,00м, а у пешачким зонама према конкретним условима локације ;
- 5) конзолне рекламе - 1,20 м на висини изнад 3,00 м.

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

- 1) на делу објекта према улици (за објекте у зони просторне целине СП- 2) односно према предњем дворишту (за објекте у зони просторне целине СП- 1), - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% предње фасаде изнад приземља.
- 2) на делу објекта према бочном дворишту претежно северне оријентације (најмањег растојања од 1,50 м) - 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 3) на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне оријентације (најмањег растојања од 2,5 м) - 0,90 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- 4) на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) - 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице на предњем делу објекта у зони градње просторне целине СП-2 могу имати максимално један степеник ван габарита припадајуће парцеле.

За објекте у зони градње просторне целине СП-1 ово ограничење не важи.

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

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

- 1) стопе темеља и подрумски зидови - 0,15 м до дубине од 2,60 м испод површине тротоара, а испод те дубине - 0,50 м ;
- 2) шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара - 1,00 м.

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

Чиста висина назидка стамбене поткровне етаже износи највише 2.2 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома зида и кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

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

На зиду објекта који се гради на самој међи није дозвољено отварање било каквих отвора.

Прозори, као и други отвори за вентилацију могу се отварати на зидовима објекта који су удаљени од међе минимум 1.00м.

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

Грађевинске парцеле у зони градње просторне целине СП-1 могу се оградавати зиданом оградом до висине од 2.00 м (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до исте висине.

Ова висина ограде важи и за оградавање делова парцела од јавног простора у зони градње просторне целине СП 1.

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

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

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине од 2.0 м, која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

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

Ограде на парцелама које излазе на новопланирану саобраћајницу унутар блока, у случају изградње нових објекта на овим парцелама, могу бити постављене само дуж пешачке стазе према унутрашњости парцела, док ивица стазе према јавној површини мора остати слободна због несметаног кретања пешака.

4.2.3. Правила за образовање грађевинске парцеле

Грађевинска парцела је најмања површина земљишта на којој се може градити а која је дефинисана приступом на улицу или другу јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је и она парцела која се не граничи са улицом или јавном површином, под условом да има трајно обезбеђен приступ на улицу или јавну површину преко образованог приступног пута или успостављањем трајног права службености пролаза преко других парцела, уз регулисање имовинско - правних односа у јавним књигама (катастру и земљишној књизи) у ширини од мин. 2,5 м за колске односно мин. 1,2 м за пешачке пролазе.

Промена граница постојећих катастарских парцела врши се ради усклађивања постојећих и новопланираних парцела са новопланираним основним наменама земљишта у Плану.

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

Постојеће катастарске парцеле ће, по правилу, бити основ за образовање грађевинских парцела.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта ће се радити на основу Урбанистичких пројеката односно на начин прописан Законом и подзаконским актима, а у складу са планом намене површина и планом парцелације и препарцелације, којим су дефинисане могућности и обавезе за парцелацију и препарцелацију.

Правила парцелације и препарцелације односе се на образовање грађевинских парцела за изградњу објеката на јавном грађевинском земљишту и осталом грађевинском земљишту, односно на изграђеном и неизграђеном земљишту. Правила се односе на породично и вишепородично становање, јавне, пословне, угоститељске и друге објекте.

За све грађевинске парцеле, без обзира на намену важе иста правила парцелације и препарцелације:

Свака грађевинска парцела мора да има прилаз са јавне саобраћајнице или јавне површине;

Грађевинском парцелом ће се сматрати и парцела у следећим случајевима:

- када се на парцели која се граничи са саобраћајницом или јавном површином формира приступни пут у ширини од 2,5 м (колски приступ) односно 1,2 м (пешачки пролаз), чиме ће се омогућити комуникација са саобраћајницом или јавном површином грађевинске парцеле која се не граничи са саобраћајницом или јавном површином;
- када се на парцели која се граничи са саобраћајницом или јавном површином успостави трајно право службености колског и пешачког пролаза у ширини од 3,0 м, изузетно 2,5 м, уз решавање имовинско и стварно правних односа са обавезом уписа терета у јавним књигама, чиме ће се омогућити комуникација са саобраћајницом или јавном површином грађевинске парцеле која се не граничи са саобраћајницом или јавном површином;

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

Величина и облик парцеле одређује се тако да се на њима могу изградити објекти у складу са наменом;

Задржавају се постојеће катастарске парцеле на којима се могу градити објекти у складу са правилима из овог Плана те овим Планом постају грађевинске парцеле;

Дозвољава се препарцелација (образовање) једне или више грађевинских парцела спајањем две или више целих или делова катастарске парцеле под условима утврђеним овим Планом;

Дозвољава се парцелација (деоба) катастарских парцела до утврђеног минимума за образовање нових грађевинских парцела на начин и под условима утврђеним овим Планом, с тим да се може градити на новоформираним грађевинским парцелама;

Услови за исправку граница грађевинских парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана;

Најмања површина грађевинске парцеле утврђује се према следећој табели:

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална површина парцеле (м ²)
слободностојећи	300
у непрекинутом низу	150
у прекинутом низу	200
полуатријумски	200
атријумски	200

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

Врста породичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	12.00
у непрекинутом низу	9.00
у прекинутом низу	9.00
полуатријумски	9.00
атријумски	12.00

За све врсте вишепородичних стамбених објеката у оквиру просторне целине СП-1, грађевинска парцела је минималне површине 500 м², а у оквиру осталих просторних целина, као минималне, довољне су површине постојећих парцела.

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

Врста вишепородичног стамбеног објекта	Минимална ширина парцеле (м)
слободностојећи	15.00
у непрекинутом низу	12.00
у прекинутом низу	12.00
полуатријумски	12.00
атријумски	15.00

Најмања ширина грађевинске парцеле за пословне објекте износи 6 м.

Најмања површина грађевинске парцеле за пословне објекте износи 150 м².

За просторну целину СП- 3, најмања ширина грађевинске парцеле износи 10 м, а најмања површина грађевинске парцеле износи 200 м².

За трафостанице (ТС) грађевинске парцеле су, по правилу, величине минимум 7 м x 9 м.

Обавезно је да се планирани објекти увек налазе у границама једне парцеле. Није дозвољено планирање и изградња на више парцела. Постојећи објекти који се налазе на више парцела, могу се задржати уз обавезу израде урбанистичког пројекта препарцелације.

Парцелација и препарцелација јавних површина, означених на цртежу број 08, спровешће се без израде урбанистичког пројекта, на основу Плана парцелације и препарцелације (цртеж број (06) из овог Плана детаљне регулације.

4.2.4. Правила регулације

У оквиру Планом обухваћеног простора предвиђено је:

- задржавање постојећих и/или изградња нових објеката породичног или вишепородичног становања са или без пословања дуж Улице Бранислава Нушића и Иве Лоле Рибара (просторна целина СП-1);
- задржавање постојећих и/или изградња/надградња нових објеката вишеспратног становања са и без пословања дуж Улице Цара Лазара и у унутрашњости блока (просторна целина СП-2);
- реконструкција постојећег или изградња/надградња новог вишеспратног објекта/објеката пословне, пословно - стамбене или стамбене намене на углу улица Цара Лазара и Трга Ослобођења (просторна целина СП-3) или уређење парцеле рушењем постојећег објекта и уређењем слободне површине;
- задржавање постојећег комплекса и објеката Дома здравља (просторна целина ДЗ-1) и
- планираним проширењем комплекса Дома здравља (просторна целина ДЗ-2).

Све регулационе и грађевинске линије дефинисане су на графичком прилогу број 05 (План просторних целина са истим правилима регулације).

Просторна целина СП-1 (макс. садржањ и/или подрум+П+2+и/или кровље)

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката за породичне стамбене и стамбено пословне објекте:

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије		5.0 м, а за парцелу топ. бр. 2977 је 0,0 м
Растојања објекта од бочних граница парцеле	Слободно стојећи	2,5 м са једне стране и 1,5 м са друге стране
	у непрекинутом низу	0.0 м
	у прекинутом низу	не мање од 2,5 м
	атријумски	0,0 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	Слободно стојећи	2,5 м и 1,5 м
	у непрекинутом низу	0,0м
	у прекинутом низу	не мање од 2,5 м

	атријумски	0,0 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	Слободно стојећи, у непрекинутом и у прекинутом низу	не мање од 5 м
	Атријумски и полуатријумски	0,0 м
Растојање објекта од наспрамног објекта	Слободно стојећи, у непрекинутом и у прекинутом низу, полуатријумски и атријумски	не мање од 10 м

Растојања објекта од регулацине линије, граница парцела и суседних објеката за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте:

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије		5.0 м, а за парцелу топ. бр. 2977 је 0,0 м
Растојања објекта од бочних граница парцеле	Слободно стојећи	2,5 м са једне стране и 1,5 м са друге стране
	у непрекинутом низу	0.0 м
	у прекинутом низу	не мање од 2,5м
	атријумски	0,0м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	Слободно стојећи	2,5 м и 1,5 м
	у непрекинутом низу	0,0 м
	у прекинутом низу	не мање од 2,5 м
	атријумски	0,0 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	Слободно стојећи, у непрекинутом и у прекинутом низу	не мање од 10 м а за парцелу топ. бр. 2977 не мање од 15,0 м
	Атријумски и полуатријумски	0,0м а за парцелу топ. бр. 2977 није дозвољен овај тип градње
Растојање објекта од наспрамног објекта	Слободно стојећи, у непрекинутом и у прекинутом низу	не мање од 10 м

Просјорна целина СП-2 (макс. сјрајношћ њодрум+П+4+њошкровље)

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката за вишепородичне стамбене и стамбено пословне објекте:

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије		0,0 м
Растојања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом низу	0.0 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом низу	0,0м
Растојање објекта од задње границе парцеле	у непрекинутом низу	0,0 м
Растојање објекта од наспрамног објекта	у непрекинутом низу	не мање од 20 м

Просјорна целина СП-3 (макс. сјрајношћ њодрум+П+4+њошкровље)

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката за вишепородичне стамбене, стамбено пословне или пословне објекте:

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије		0,0 м
Растојања објекта од бочних граница парцеле	у непрекинутом и прекинутом низу	2,4 м са стране улазне саобраћајнице у блок и 0,0 м са друге стране
Растојање објекта од бочног суседног објекта	у непрекинутом и у прекинутом низу	0,0 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	у непрекинутом и у прекинутом низу	0,0 м
Растојање објекта од наспрамног објекта	у непрекинутом и у прекинутом низу	не мање од 12 м

Просјорна целина ДЗ-1 (макс. сјрајношћ П+3)

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката за јавне објекте (постојећи комплекс објеката Дома здравља):

Растојања грађевинске линије објекта од регулационе линије	Слободан избор
Растојања објекта од бочних граница парцеле	Слободан избор
Растојање објекта од бочног суседног објекта	Слободан избор
Растојање објекта од задње границе парцеле	Слободан избор
Растојање објекта од наспрамног објекта	не мање од 12 м

Проспирна целина ДЗ-2 (макс. спратности подрум+П+1 или пошкровље)

Растојања објекта од регулационе линије, граница парцела и суседних објеката за јавне објекте (планирани комплекс нових објеката Дома здравља):

Растојања грађевинске линије објекта од предње регулационе линије	0,0
Растојања објекта од бочних граница парцеле	Мин 5 м
Растојање објекта од бочног суседног објекта	10 м
Растојање објекта од задње границе парцеле	Мин 1,5 м
Растојање објекта од наспрамног објекта	не мање од 12 м

4.2.5. Највећи дозвољени индекс заузетости и индекс изграђености парцела

У оквиру просторне целине **СП-1**, где је максимална спратност Под+П+2+Пк,
највећи дозвољени индекс заузетости парцеле може бити **0.5**
а највећи дозвољени индекс изграђености парцеле износи **2.0**

У оквиру просторне целине **СП-2**, где је максимална спратност Под+П+4+Пк,
највећи дозвољени индекс заузетости парцеле може бити **1.0**
а највећи дозвољени индекс изграђености парцеле износи **6.0**

У оквиру просторне целине **СП-3**, где је максимална спратност Под+П+4+Пк,
највећи дозвољени индекс заузетости парцеле може бити **1.0**
а највећи дозвољени индекс изграђености парцеле износи **6.0**

У оквиру просторне целине **ДЗ-1**, где је максимална спратност П+3 и П+1, највећи
дозвољени индекс заузетости парцеле може бити **0.8**
а највећи дозвољени индекс изграђености парцеле износи **2.5**

У оквиру просторне целине **ДЗ-2**, где је максимална спратност Под+П+1

или поткровље, највећи дозвољени индекс заузетости парцеле може бити	0.8
а највећи дозвољени индекс изграђености парцеле износи	1.5

4.2.6. Највећа дозвољена висина објеката и спратност

Висина објекта представља растојање од подножја објекта (на коти терена) до коте слемена (за објекте са косим кровом), тј. до коте венца или оgrade крова (за објекте са равним кровом).

Висина новог објекта условљена је преовлађујућом висином објеката у блоку, а нарочито и висином непосредних суседа (тј. постојећих објеката између којих се гради). Такође, она се одређује и на основу следећих параметара:

- ширине улице,
- величине и регулације парцеле,
- индекса изграђености парцеле,
- поштовања доминантних визура,
- уклапања у силуету градске панораме.

Спратност сваког појединог објекта и максимална висина објеката дати су у по просторним целинама и то:

Просторна целина СП-1	Подрум+П+2+поткровље
Просторна целина СП-2	Подрум+П+4+поткровље
Просторна целина СП-3	Подрум+П+4+поткровље
Просторна целина ДЗ-1	П+3
Просторна целина ДЗ-2	Подрум+П+1 или поткровље

Одређивање коте приземља

Новопланирани објекти могу имати коту приземља максимално 1,2м изнад коте тротоара (изнад коте 0,0м), а минимално не може бити нижа од нулте коте. Висинску разлику решити унутар објекта, тј. унутар регулационе и грађевинске линије - није дозвољено прекорачивање ових линија.

Изграђени објекти задржавају постојеће коте улаза, чак и ако не испуњавају неке од услова овог Плана. Ако се на постојећим објектима врше одређене интервенције у приземљу (пренамена и сл.), то мора бити у складу са овим Планом.

4.2.7. Најмања дозвољена међсобна удаљеност објеката

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

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) планираних објеката у оквиру просторне целине СП-1 и објеката који су посебне целине износи 5,00 м.

Минимална међусобна удаљеност објеката у оквиру просторне целине СП-1 који су посебне просторне и функционалне целине, износи такође 5,00 м.

Међусобна минимална удаљеност слободностојећих објеката у оквиру просторне целине СП-1, износи 4,00 м, што се не односи на објекте у низу и атријумске објекте.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом или континуалном низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

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

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

Удаљеност породичног, односно стамбено - пословног слободностојећег објекта и линије суседне парцеле износи 1.50 м на делу бочног дворишта северне орјентације, односно 2,50 м на делу бочног дворишта јужне орјентације.

Међусобна удаљеност слободностојећих вишеспратница и објеката који се граде у прекинутом или континуалном низу, износи најмање половину висине вишег објекта.

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

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

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

При изградњи вишеспратних објеката у низу, на новим објектима се оставља светларник исте величине и симетричан светларнику постојећег објекта.

Међусобна минимална удаљеност слободностојећих објеката у оквиру просторне целине СП-1 износи 4,00 м, што се не односи на објекте у низу и атријумске објекте.

У осталим просторним целинама најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката износи $\frac{1}{2}$ висине .

4.2.8. Правила за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели, у оквиру просторне целине СП-1, могуће је градити један главни (стамбени/стамбено - пословни/пословни) објект и један помоћни објект. На парцели је могуће градити и пратеће објекте становања односно пословања (гараже, оставе, магацини, помоћни објекти итд.), под условом да се испоштују услови спратности, заузетости и изграђености парцеле прописани овим Планом.

У свим осталим просторним целинама које нису намењене становању (ДЗ-1 И ДЗ-2), могуће је градити више главних објеката.

4.2.9. Правила заштите суседних објеката

Приликом предузимања било каквих радова на постојећим објектима, као и приликом градње нових, посебно је водити рачуна о обезбеђивању свих потребних услова заштите и безбедности градилишта, објекта на којем се изводе радови, суседних објеката, непосредне околине итд.

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

Не сме доћи до угрожавања стабилности објекта на коме се изводе радови, као ни суседних објеката, у погледу геотехничких, геолошких и сеизмичких карактеристика тла и статичких и конструктивних карактеристика објеката. Сви радови и заштитне мере морају у свему бити у складу са прописима за изградњу објеката.

Посебну пажњу обратити на предузимање потребних мера обезбеђења градилишта и околине у случају појаве временских непогода (јак ветар, падавине и сл.).

4.2.10. Правила за приступ парцели и паркирање возила

Приступ грађевинској парцели

Парцеле које се не граниче директно са улицом или другом јавном површином, да би стекле статус грађевинске парцеле, морају имати трајно обезбеђен приступ (образовањем приступног пута или установљавањем трајног права службености пролаза у јавним књигама) на јавну саобраћајницу или јавну површину (уз регулисање имовинско-правих односа) у ширини од најмање 2,50 м, а изузетно 1,50 м за пешачке пролазе.

Паркирање возила

Код изградње нових објеката (стамбених и пословних) и реконструкције постојећих, инвеститор је дужан да потребе стационарног саобраћаја реши у оквиру објеката (подрум, сутерен, приземље) или ван објекта у оквиру своје катастарске парцеле, само за просторну целину СП-1. За остале просторне целине паркирање се решава на планираним паркинг просторима у склопу планираних јавних површина. За стамбене објекте планира се по једно

место за сваки стан - домаћинство, а за пословне (зависно од врсте делатности) на сваких 40 м² - 60 м² бруто површине једно место за стационарни саобраћај путничких аутомобила.

4.2.11. Правила изградње саобраћајница са нивелацијом

Трасе саобраћајница дефинисане су осовински, координатама осовинских тачака датих на плану инфраструктуре (цртеж број 09).

Хоризонтални преломи траса обрађују се датим полупречницима хоризонталних кривина и одговарајућим прелазницама. Минималним полупречници лепеза на раскрсницама су 4,0 м. и односе се на категорију путничких аутомобила.

Димензионисање носивости коловозних конструкција саобраћајница и паркинг простора врши се за лако саобраћајно оптерећење.

Коловозни застори су савремени – асфалтни.

Подужне и попречне падове ускладити са датим нивелационим решењем, постојећим и планираним објектима и решењем одвођења атмосферских вода.

Планиране ивице коловозних површина обрадити стандардним косим колским ивичњацима. На раскрсницама тј. обележеним пешачким прелазима, приступима за објекте и слично извршити уградњу упуштених ивичњака.

Планиране пешачке тј. пешачко бицикличке стазе извести по датим трасама и ширинама са асфалтним застором или од префабрикованих бетонских елемената по избору инвеститора. Ивице стаза обрадити пешачким или баштенским ивичњацима. Попречне нагибе стаза орјентисати од објекта према коловозима са 1,0 % до 1,5 % попречног нагиба.

За објекте јавних функција, масовно окупљање посетилаца, пружање услуга и слично чија је кота приземља издигнута од терена тј. тротоара, поред степеништа, обавезно је изградити и косу рампу за инвалидна, хендикепирана и стара лица и децу а у складу са важећим Правилником.

За дато решење, применити стандарну хоризонталну и вертикалну саобраћајну сигнализацију у складу са важећим Правилником о саобраћајној сигнализацији и Законом о безбедности саобраћаја.

Брзину возила на блоковским саобраћајницама ограничити на 20 км/х. У блоку забранити саобраћај теретним возилима, осим возилима комуналних организација, ватрогасним возилима, возилима за снабдевање и сл.

За изградњу и доградњу датих саобраћајних површина, пројектант и инвеститор су дужни да се придржавају важећих Закона, Правилника, стандарда, норматива, правила струке и друго, који се односе на ову врсту објекта.

4.2.12. Правила изградње и прикључења инфраструктурних система

4.2.12.1. Водовод

Реконструисати постојећу мрежу изградњом ПЕ мреже минималног пречника Ø100.

Трасе водоводне мреже су дефинисане на плану инфраструктуре (цртеж број 09) . Трасе водовода (инсталација под притиском) су вођене ван коловозних површина. У изузетним случајевима када је траса дата испод коловоза мора се обратити пажња на избор цевног материјала, максималну дубину постављања и друге мере заштите од саобраћајног оптерећења. Минимално растојање уличног водовода од уличне канализације не би смело да је мање од 2,50м. Минимална дубина полагања цевовода је 1,0 м-1,20 м од темена цеви, а при укрштању, водовод водити обавезно изнад канализације минимум 50цм. Обавезно је постављање уличних хидраната према важећим техничким прописима за ову врсту радова. Унутрашњост блока (дворишта и пасажи) такође мора имати противпожарне хидранте. На крају слепих кракова обавезно постављати хидранте. Сви затварачи на мрежи се смештају у шахтове потребних димензија. За једну парцелу се дозвољава само један прикључак. Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење водовода прописује надлежно јавно комунално предузеће.

4.2.12.2. Фекална канализација

Канализација ће се извести од ПЕ или ПВЦ-а, с тим да пречници не смеју бити мањи од Ø250.

Трасе фекалне канализације су дефинисане на плану инфраструктуре (цртеж број 09). Трасе су вођене паралелно са осовинама коловозних трака. Међусобно растојање уличних шахтова не би смело да је веће од 80м. Дубину укопавања ускладити са укрштањима осталих инсталација али тако да фекална канализација буде најдубља и не плића од 1,50м од темена цеви. Спајање уличних колектора (у раскрсницама) извести преко ревизионих шахтова потребних димензија са каскадом. За једну парцелу се дозвољава само један прикључак на уличну канализацију.

Начин прикључења корисника као и посебне услове за пројектовање и грађење фекалне канализације прописује надлежно јавно комунално предузеће.

4.2.12.3. Атмосферска канализација

Предвиђа се изградња подземне мреже када се стекну технички услови, тј. када се у граду изведе примарна и секундарна мрежа.

Канализација ће се извести од ПЕ или ПВЦ-а, с тим да минимални пречници не смеју бити мањи од Ø300.

Трасе атмосферске канализације су дефинисане на плану инфраструктуре (цртеж број 09). Трасе су вођене паралелно са осовинама коловозних трака. Међусобно растојање уличних шахтова не би смело да је веће од 80 м. Минимална дубина полагања уличне канализације је 1,5 м од темена цеви и мора бити прилагођена дубини градске мреже на коју се прикључује будућа новопланиран. Спајање уличних колектора (у раскрсницама) као и прикључење дворишта, пасажа и стамбених комплекса се може извести само на улични шахт атмосферске канализације и то са каскадом. За једну парцелу се дозвољава само један прикључак.

4.2.12.4. Електроенергетика

За потребе нових објеката као и за повећање потрошње ел.енергије у постојећим објектима потребно је изградити нову трафо станицу напонског нивоа 20/0,4 KV

На основу техничких услова „Електродистрибуције Панчево“ број ММ/ДЗ 5.30.4.-545/07 од 07.02.2008.предвиђена је изградња монтажно бетонске трафо станице 20/0,4 KV

Напајање трафо станице предвиђено је двоструким кабловским водом са постојећег 20 KV-тног кабла између TS“Пошта“ и TS“Блок 082“. У оквиру блока 78 нисконапонску мрежу изградити кабловски (подземно) или надземно на бетонским стубовима самонесећим кабловским снопом. Урадити адекватну јавну расвету дуж улица унутар блока .Напајање нових потрошача предвидети преко кабловских прикључних ормана.

Трафо станица обезбедити колски приступ за монтажу и замену трансформатора.

Уколико дође до повећане потрошње ел.енергије на овом простору, постоји могућност превезивања трафо реона или замена трансформатора у постојећим и планираним трафо станицама од 630 KVA на 1000 KVA као и могућност изградње још једне трафо јединице од 630 KVA поред постојеће.

4.2.12.5. Телекомуникациона инфраструктура

За потребе нових објеката као и за проширење телефонске мреже постојећих објеката, поставити подземне телефонске каблове потребног капацитета на основу техничких услова.

„Телеком Србија“извршна јединица Панчево својим условима број 09/2352/2357/ЗР-348 навела је да је потребно планирати одговарајући број кућних инсталација и прикључење објеката на јавну ТТ мрежу. Прикључак на јавну ТТ мрежу предвидети одговарајућим каблом од резерве у мрежи до објекта. У наредном периоду кроз постојећу и планирану нову ТТ кабловску мрежу планирано је давање нових телекомуникационих услуга.

За свако домаћинство потребно је обезбедити по 1 до 2 телефонска прикључка и довољно резерве за службене кориснике.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио,TV сигнала и интернета изградити подземну кабловску мрежу (савременим медијима преноса)

За потребе КДС користити постојеће подземне трасе ТТ мреже где год је то могуће.

4.2.12.6. Термоенергетика

За потребе дела блока 78 обухваћеног Планом, треба је изградити део ДГМ-е према условима ЈП „ КОВИН-ГАС “ .

ДГМ-а се изводи од полиетиленских цеви димензија дефинисаних потребама потрошача у блоку и у потпуности према правилнику за изградњу дистрибутивних гасних мрежа од ПЕ цеви за радни притисак до 4 bar.

Прикључни гасоводи за објекте изводе се од цеви истог квалитета, према правилнику за изградњу кућног гасног прикључка од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 бар.

Гасне мерно регулационе станице нових потрошача у делу блока 78 су контејнерског или сандучастог типа (зависно до капацитета) смештене у сопствени орман и закључавањем обезбеђене од неовлашћеног приступа.

Радови се морају извести у складу са важећим прописима за ову врсту послова, а свака промена мора бити пријављена дистрибутеру.

4.2.13. Правила изградње и уређења зелених површина

Висока вегетација даје главно обележје свим категоријама зелених површина. Из практичних и функционалних разлога акценат се мора задржати на високој листопадној вегетацији. Потребно је да се повремено појављују групе високе зимзелене вегетације којима би се истакле поједине зоне унутар већих слободних површина.

У непосредном окружењу стамбених објеката, у овиру блоковских зелених површина, предвидети употребу свих врста биљног материјала: високе дрвенасте вегетације, жбуња, перена и цветница. На свим блоковским слободним просторима, зеленило оформити у пејсажном стилу. На овим површинама не користити врсте које могу проузроковати сметње здрављу становника (алергије и слично).

У зонама раскрсница предвиђају се простори за употребу жбунасте вегетације и слично, док се на деловима слободних површина у оквиру саобраћајница између две раскрснице предвиђа употреба високе дрвенасте вегетације. Паркинг просторе засенити високом листопадном вегетацијом. Саднице за дрвореде морају имати мин. 2,0 м слободно стабло од кореновог врата до почетка крошње.

Предвиђено је планом да све саобраћајнице у овом насељу већином имају са обе стране дрвореде. Приликом пројектовања поштовати планирана растојања у оквиру саобраћајнице водећи рачуна о прописаном минималном растојању од 0.8 м од других инфраструктурних инсталација.

Избор врста мора бити у складу са условима средине. Све унете саднице морају бити расаднички однеговане, правилно формиране крошње, без ентомолошких или фитопатолошких обољења и да им је круна формирана на 2,0 - 2,5 м од кореновог врата. Четинарске саднице морају да имају крошњу формирану од самог тла. У првој години након усадње су неопходне интензивне мере неге, ради постизања што бржег оформљавања зеленог покривача.

4.2.14. Правила архитектонског обликовања

Правила архитектонског обликовања односе се на све објекте и амбијенте и имају за циљ постизање вишег нивоа ликовности у обликовању простора, како би се постигло уређеније насеље и уједначеност у изразу. Она треба да спрече појаву неодговарајућих објеката и амбијентата и да подстакну ауторе ка досезању виших стваралачких домета у архитектонском изразу.

Поштовање контекста

Приликом предузимања било каквих интервенција у простору мора се водити рачуна о усклађености са постојећом градском околином: уличном матрицом, доминантном стилском оријентацијом, евентуалним реперима у простору и сл. У том смислу, са посебном пажњом треба уклапати нове елементе у постојећи простор, нарочито ако у окружењу постоје објекти који представљају градитељску и културну баштину.

Поштовање изворног архитектонског стила

Приликом градње нових објеката, примена савремених архитектонских стилова треба да се оствари кроз складан естетски однос са постојећим објектима у непосредном окружењу.

Приликом интервенција на постојећим објектима, мора се поштовати њихов изворни стил/манир и морају се сви радови вршити интегрално, на целом објекту, тј. није дозвољено извођење било каквих парцијалних радова и решења.

Поштовање изворне фасаде

Приликом интервенција на постојећим објектима, треба очувати изворно архитектонско и колоритно решење фасаде, осим ако се не ради о објектима који не представљају вредно архитектонско или културно наслеђе - а својом постојећом фасадом се не уклапају у амбијент а таква интервенција треба да допринесе њиховом бољем усаглашавању са околином.

Улеђивање дворишних фасада

Дворишне фасаде и калкански зидови, исто као и уличне фасаде, формирају урбани амбијент и утичу на естетику простора. Због тога је веома важно третирати их равноправно са "главним фасадама", нарочито због тога што су унутрашња дворишта саставни део укупног простора насеља - пролазна су (предвиђена за пешачка кретања) а имају и одређене садржаје намењене јавном коришћењу.

Поштовање градског амбијента

Претходних година се веома мало (или ни мало) пажње обраћало на то на какав су начин нови објекти уклапани у већ формиран амбијент и колико су

парцијалне интервенције на постојећим објектима (у виду адаптација, реконструкција, доградњи и сл.) урађене у духу самог објекта али и његовог окружења.

Да би се такав однос према граду и његовим деловима у будућности спречио, пожељно је пажљиво анализирати сваку интервенцију у простору и то кроз њен приказ путем перспективних скица ширег окружења, израде макете или модела посматраног подручја (у неком од погодних рачунарских програма).

У сваком случају, није дозвољено додавање лажних мансардних кровова, затим, примена елемената и композиција које као резултат могу дати псеудоархитектуру, тј. невешту интерпретацију историјских или постмодерних стилова; коришћење неодговарајућег материјала и колорита приликом обраде фасада, и сл.

Употреба корективног зеленила

Зеленило је, у сваком случају, важан елемент градског простора. Његова улога је еколошка, психолошка, амбијентална али и естетска - нарочито ако се ради о употреби зеленила ради корекције неког недостатка у простору. Ако друге мере нису могуће, препоручује се примена вертикалног и партерног зеленила, пузавица, озелењавање кровова, и сл.

Улепшавање јавних простора

Јавни простори, као најважнији елементи урбаног простора, морају бити уређени и опремљени у складу са својим значајем. Такви простори треба да буду међусобно усаглашени и уједначни у примени мобилијара, расвете, начина поплочавања, избора боја и материјала и сл. Такође, уколико на њима постоји неадекватна урбана опрема (која наружује простор) или неодговарајући садржаји (киосци, тезге, терасе угоститељских објеката, произвољно одабрана и постављена расвета и сл.), исте треба прилагодити амбијенту или уклонити.

Трејман модерне и савремене архитектуре

Објекти модерне и савремене архитектуре могу се третирати двојачко: као постојећи објекти код којих постоји потреба за вршењем одређене интервенције или као будући - нови објекти који треба да буду спона између других постојећих објеката. У оба случаја проблематику око начина на који треба извршити међусобно усаглашавање постојећег и новог треба решавати спровођењем пажљиве архитектонско урбанистичке анализе пре било какве интервенције на терену.

Генерално, треба тежити унапређењу комуникативности и уређености простора кроз активирање зоне приземља објеката новим (одговарајућим) садржајима, очување и унапређење функција објеката у контексту локације и сл.

Што се тиче примене обликовно-архитектонских урбанистичких поступака у третирању објеката модерне и савремене архитектуре, треба поштовати следеће принципе:

- неутралност

Надградњу или доградњу новог дела на постојећем објекту извршити тако да изворни волумен, архитектура и карактер објекта остану препознатљиви а нови делови буду повучени и урађени уздржано и ненаметљиво

- маниризам

Ако се надградња или доградња раде тако да се врши промена волумена постојећег објекта, онда то треба да буде урађено коришћењем истоветне архитектонике и материјализације.

- транспозиција

Када се надградња или доградња ослања на постојећи објекат, треба применити принципе и елементе композиције са тог објекта, исте или сличне материјале, стилизовану секундарну или терцијалну пластику и сл.

- модернизација

Модернизација подразумева давање савременијег (и примеренијег) изгледа постојећем објекту, односно преобликовање фасаде, када се чува само волумен зграде а архитектура и материјализација се остварују у духу времена у којем се интервенција ради.

- контрастирање

Контрастирање је поступак надградње или доградње новог дела постојећег објекта или предузимање друге грађевинске интервенције на објекту, на начин да изворни објекат остане препознатљив а да нови делови буду у другачијем архитектонском маниру и материјализацији.

- други архитектонско урбанистички поступци

Као интервенције на објекту или у простору, могу бити примењени и други архитектонско урбанистички поступци, под условом да представљају креативан и савремен допринос формирању архитектонских и урбаних целина.

4.2.15. Правила за обнову и реконструкцију објеката

- Постојећи објекти у овој зони могу се тотално или делимично реконструисати, доградити и адаптирати, или потпуно порушити и изградити, са истим варијететима градње који су наведени и односе се на планиране објекте.

- За све радове на постојећим објектима који нису објекти индивидуалног становања пожељно је да инвеститор у фази израде пројектне документације прибави сагласност аутора пројекта објекта или струковног удружења.
- Постојећи објекти могу мењати намену у складу са потребама власника и условима овог Плана.
- На постојећим вишепородичним објектима планирана је могућност доградње поткровља са косим кровом како би се постојећи равни кровови прерадили у косе кровове и елиминисао проблем одржавања равних кровова. Том приликом дозвољава се да се "укровљавање" изврши искључиво једном новом стамбеном етажом (поткровље).
- На постојећим индивидуалним стамбеним објектима могућа је адаптација таванског у стамбени простор уколико за такву адаптацију постоје просторне могућности, и уколико објекат тада неће прећи максимално дозвољену спратност, дефинисану овим Планом. Дозвољава се надзиђивање назидка до максималне висине од 2.20 м због изградње поткровља за стамбену, односно пословну намену, као и надзиђивање спратних етажа. За све наведене радње неопходна је претходна провера статичке стабилности објекта.
- У постојећим вишепородичним објектима предвиђена је и могућност адаптације стамбеног простора, односно промена намене постојећег стамбеног у пословни простор.
- Планом је предвиђено задржавање свих постојећих објеката са постојећом наменом који испуњавају услове за останак на постојећим парцелама.
- Постојећи индивидуални стамбени објекти се могу тотално или делимично реконструисати тако да остану у оквиру постојећих габарита, спратности и намене, као и да могу проширити своје габарите и повећати спратност и мењати намену у зависности у којој се зони градње, односно који су важећи урбанистички параметри за конкретну локацију.
- Овим Планом дата је могућност да се постојећи индивидуални стамбени објекти могу реконструисати и у колективне стамбене објекте под истим условима који важе за изградњу нових колективних стамбених објеката.
- Постојећи индивидуални стамбени објекти могу се реконструисати тако да по својој будућој намени буду искључиво пословни објекти под истим условима који се односе и важе за изградњу нових објеката.
- Постојећи индивидуални стамбени објекти који имају више власника, не могу се парцијално реконструисати у складу са појединачним жељама и потребама сваког власника понаособ, већ се објекат може реконструисати искључиво као јединствена архитектонска целина уважавајући и остале услове овог Плана.

- У постојећим колективним стамбеним објектима предвиђена је и могућност адаптације стамбеног у пословни простор уколико просторне могућности то дозвољавају, односно уколико функционисање планираног пословног простора нема негативног утицаја на живот станара у згради.
- Предузимањем било каквих интервенција на постојећим објектима не сме се угрозити коришћење и стабилност предметног и суседних објеката (у свему према прописима за изградњу објеката) као и животна средина, природна и културна добра. Исте мере заштите и безбедности важе и приликом градње нових објеката.

Правила за интервенције на постојећим објектима

Све интервенције (радови) које се предузимају на постојећим објектима, морају бити у складу са условима овог Плана, важећим прописима и мерама заштите - уколико постоје за предметни простор. Такође, приликом интервенција, објекти се морају третирати интегрално и сви радови изводити јединствено за цео објекат, тј. није дозвољено да се поједини делови објекта обрађују на различит начин.

Надградња нових етажа

На простору обухваћеном овим Планом, на објектима који већ имају кос кров, није дозвољена надградња нових етажа. Код таквих објеката је дозвољена интервенција унутар површине таванског простора (са променом висине назидака и других геометријских својстава крова) у циљу добијања новог корисног простора - *уз формирање само једне корисне поткровне етаже (поткровља).*

Није дозвољено, надзиђивањем постојећег или изградњом новог крова, формирање поткровља у више нивоа, али је дозвољено остваривање дуплекс станова у поткровљу.

Није дозвољено, интервенцијом на постојећем косом крову, формирати кров тзв. облика "печурке", тј. лажни мансардни кров.

Енергетска санација зграде

Енергетска санација постојећих објеката подразумева све интервенције које се предузимају ради побољшања технолошко-енергетских карактеристика зграде: накнадно постављање изолације, замена или допуна постојеће топлотне изолације, постављање соларних колектора и сл.

Преграђивање пасажа и јавних пролаза у унутрашњости блока

Није дозвољено затварање постојећих пролаза и пасажа која воде ка унутрашњости блока и заједничких дворишта. Они се задржавају као пешачке комуникације, за приступ интервентних возила и за проветравање блокова.

Отварање сутерена или подрума

Отварање сутерена и/или подрума и остваривање прилаза тим просторијама ради повезивања са спољним простором или другим деловима зграде, у намери да се добије нова корисна површина, може бити само из заједничких просторија или са парцеле. Нису дозвољени такви приступи са јавних површина или простора.

Доградња новог дела зграде

Под доградњом се подразумева проширење основе постојећег објекта.

Дограђени део објекта не сме да представља сметњу у функционисању постојећег дела објекта, као и објекта на суседним парцелама, а нарочито се мора водити рачуна о статичким могућностима предметног и суседних објекта и тла. Такође, не сме се угрозити статичка стабилност постојећег и објекта на суседним парцелама.

За дограђене објекте важе сва правила као и за изградњу нових објекта.

Доградња вертикалних комуникација (степеништа, лифтова)

Дозвољена је доградња елемената комуникација (лифтова, степеништа), под условом да предметна интервенција не угрожава функционисање и статичку стабилност постојећег објекта и објекта на суседним парцелама.

Могу се изводити само на дворишном делу објекта и под условом да нису у супротности са осталим правилима овог Плана.

Морају бити изведени тако да су заштићени од спољних утицаја и у складу са противпожарним прописима, прописима за изградњу лифтова и осталим одговарајућим условима, правилима и прописима која регулишу ову област.

Затварање отворених тераса, балкона, лођа

Није дозвољено затварање тераса, балкона и лођа оријентисаних према улици и другим јавним просторима. Таква врста интервенција може се дозволити само на фасади према унутрашњем дворишту и то под следећим условима:

- да су испоштована сва друга правила овог Плана (нарочито у погледу очувања фасаде, амбијента и остала),
- да се затварање свих тераса на фасади изводи на исти начин, у истом материјалу и боји, а у складу са постојећим елементима зграде,
- да се не нарушава однос према суседним објектима, тј. да су испоштована правила о минималним растојањима објекта и општа правила о доградњи,

- да интервенцијом, ни на који начин, неће бити угрожени остали станари предметног објекта као ни они у суседним објектима.

4.2.16. Очување природних и културних вредности

Од природних добара на територији обухвата плана нема значајнијих природних вредности које су заведене у Црвену књигу заштићених врста за територију Републике Србије. Ипак препорукује се да се до максимума задрже све саднице високе и ниске вегетације, уколико је то могуће, јер позитивно утичу на пречишћавање ваздуха, тла и вода, а стварају својим присуством и хуманију средину.

4.2.16.1. Заштита непокретних културних добара

Непокретна културна добра на овом простору су поред основне традиционалне градске матрице (мрежа улица и градских блокова) и појединачни архитектонски објекти и амбијенталне целине који су нису заштићени али може бити покренут поступак установљавања заштите и проглашавања за културно добро у складу Закона о културним добрима ("Сл. лист РС" бр.71/94).

Препоручује се очување наслеђене градске матрице уз њено нужно осавремењавање и прилагођавање просторним структурама из периода интезивне градње вишеспратних стамбено пословних објеката (поготову унутар блока), као и да поједини вредни објекти буду инспиративни за будуће пројектанте у циљу остваривања једне од најзначајнијих карактеристика сваког добро осмишљеног градског амбијента а то је јединство различитости.

У циљу максимале заштите непокретних културних добара свака градитељска активност биће посебно обавезујућа условима које ће прописивати надлежна институција за ову област, уколико буде постојала ситуација која захтева такав поступак.

4.2.16.2. Заштита визура

Обзиром да је Ковин равничарски град, тешко је сагледати његову панораму, осим са високих етажа вишеспратних стамбених објеката. Међутим, град има добру сагледљивост са пешачког нивоа, када се визуре пружају далеко низ улице.

Овај потенцијал свакако треба искористити наглашавајући реперне објекте на одређеном правцу, градећи складан низ објеката дуж улице - водећи рачуна о њиховој усклађености (у погледу стилске обраде, материјализације, висине и волумена објекта, облика крова и сл.), пажљиво и промишљено примењујући и одређене различитости које ће бити акценти у простору, дајући му на тај начин, особеност и карактер.

Посебну пажњу треба посветити амбијенталним целинама, тако што ће се омогућити њихова добра сагледљивост - дању кроз ослобођене визуре низ доминантне пешачке правце а ноћу одговарајућом расветом.

Нови објекти се морају уклопити у амбијент тако да га складно обогате новим визуелним сензацијама, не нарушавајући при том оне већ постојеће.

4.2.17. Услови за кретање хендикепираних лица

Јавне, саобраћајне и пешачке површине у простору обухваћеном Планом (пешачке стазе и паркинзи) као и улази у пословне објекте и начин њиховог коришћења морају се пројектовати и извести тако да се омогућава несметано кретање лица са посебним потребама у простору, односно, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Сл. гласник Републике Србије" бр. 18/97).

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.

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

Групу ових енергената чине: соларна енергија, енергија ветра, воде и биомасе.

Правила и мере које кроз овај План могу да допринесу већем коришћењу алтернативних извора и уштеду енергије су следеће:

- а) код постојећих објеката (када то није у супротности са другим прописима) дозвољено је накнадно извођење спољне топлотне изолације 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 до 6 цм унутар јавног простора, односно унутар суседне парцеле (уз сагласност суседа);
- б) код постојећих објеката дозвољено је накнадно формирање стаклених веранди (соларијума) ако су стакленом површином оријентисани на југ или са отклоном не већим од 30° у односу на југ - уколико се пројектним елаборатом докаже остваривање значајне уштеде у потрошњи енергије, затим, ако просторне околности то омогућавају и ако то није у супротности са другим прописима али и мерама овог Плана које регулишу изградњу, реконструкцију, заштиту објеката и амбијенталних целина, уређење површина, улепшавање града и слично;
- ц) приком формирања услова за изградњу нових објеката потребно је омогућити коришћење алтернативних извора енергије и то тако да се, предметном градњом, иста могућност не умањи постојећим објектима, односно, другим планираним објектима, али и поштујући прописе и мере овог Плана - како је то наведено у претходном ставу;

- д) уколико је пројектном докуменацијом потврђена ефикасност соларијума за уштеду енергије за грејање објекта, површина соларијума једнака површини стакла на соларијуму не рачуна се код индекса изграђености и процента заузетости парцеле;
- е) одавање топлоте треба смањити стриктном применом важећих прописа који се односе на ту област;
- ф) пасивни или активни пријемници сунчеве енергије могу се одобрити као стални или привремени (поштујући прописе и мере овог Плана, у случају да су ови уређаји одобрени кроз урбанистичко-техничке услове као стални, не може се одобрити нова изградња на околним парцелама која им у сезони грејања смањује осунчање између 9 и 15 сати за више од 20%;
- г) све мере за коришћење алтернативних извора и уштеду енергије могу непосредно да се одобравају на основу стручно припремљеног техничког решења а у складу са претходним условима - а ако ти уређаји превазилазе обим потреба стандардног домаћинства (или мањег пословног простора), потребно је обезбедити усклађивање кроз посебне урбанистичко-техничке услове;
- х) на погодном постављеним парцелама и објектима могу се одобрити и други облици коришћења алтернативних извора и уштеде енергије, уколико не делују штетно на суседни простор у било ком смислу (визуелно, физички и сл.).

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

Стратегија заштите животне средине у овом Плану заснива се на начелима интегралности и превенције приликом привођења простора намени и изградње нових објеката, нарочито у односу на рационалност коришћења ресурса, могуће угрожавање животне средине и ефективност спровођења мера заштите.

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

У погледу заштите од ратних разарања, тачком 2. Одлуке о утврђивању степена угрожености насељених места у општини Ковин са рејонима угрожености и одређеном врстом и обимом заштите у тим рејонима бр.82-56/92 од 11.05.1992. одређено је да се у зони обухваћеној Планом детаљне регулације, граде **склоништа дојунске заштите надјириска 50 килоаскала**.

Осим тога, због постојања теоретског ризика од зарушавања или непроходности садашњих колских излаза из унутрашњости дела блока обухваћеног

Планом, изузетно је важно реализовати планирану нову саобраћајницу унутар блока (са координатама Кц1- Кц2- Кц3- Кц4- Кц6- Кц19- Кц21) којом се обезбеђује евакуација људи и добара у случају већих пожара, земљотреса и бомбардовања, као и у сличним ситуацијама.

4.2.20. Посебни услови за изградњу објекта

Посебни услови за изградњу објекта на овом простору издаваће се само у случајевима када се буду захтевале интервенције на појединачним објектима у оквиру амбијенталних целина, који су под заштитом, односно у поступку заштите као културно-историјско наслеђе, као и у случајевима када се захтева изградња објекта који нису описани у претходним поглављима овог Плана, а за које се утврди да они својим постојањем немају никакав негативан утицај по било ком основу на своје непосредно и шире окружење.

4.2.21. Услови и мере за спровођење плана

Након усвајања Плана детаљне регулације од стране Скупштине општине Ковин и његовог објављивања у Службеном листу општине Ковин, стварају се услови за спровођење Плана, по поступку предвиђеним Законом и то:

- за израду урбанистичких пројеката за локације предвиђене овим Планом;
- за израду урбанистичких пројеката за парцелацију и препарцелацију, као и за исправку граница парцела у зависности од потреба;
- за спровођење поступака експропријације и утрђивање општег интереса за експропријацију;
- за формирање парцела на терену;
- за издавање извода из Плана детаљне регулације дела блока 78, за потребе заинтересованих инвеститора;
- за израду идејних пројеката;
- за прибављање одобрења за изградњу објекта ;
- за израду пројеката припремних радова;
- за израду главних и извођачких пројеката;
- за прибављање употребних дозвола;
- за уређење и комунално опремање простора који је обухваћен Планом, што подразумева:
 - изградњу водовода
 - изградњу канализације
 - изградњу електроенергетске мреже
 - изградња ТТ мреже
 - изградња термоенергетске мреже
 - изградњу коловоза, тротоара и паркинга
 - озелењавање

5. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ

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

Овлашћено лице и одговорни урбаниста ДОО “Геовизија” као и овлашћено лице Скупштине општине Ковин, пре оверавања, потписују све примерке Плана израђеног у аналогном облику.

Оверу потписаног Плана врши овлашћено лице и одговорни урбаниста ДОО “Геовизија”, као и овлашћено лице скупштине општине Ковин.

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

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

Један примерак Плана у дигиталном облику доставља се министарству надлежном за послове урбанизма.

Сходно ставу 3 члана 2 Правилника, орган надлежан за његово спровођење ће, поред горе предвиђеног броја примерака, организовати израду, оверавање и потписивање још два примерка Плана у аналогном облику за своје потребе.

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

Скупштина општине Ковин

Председник Скупштине општине Ковин:

Дана _____

ГРАФИЧКИ ПРИЛОЗИ