

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА СТАРА ПАЗОВА



**Измене и допуне
Плана генералне регулације Бановаца
(Стари Бановци, Нови Бановци, Бановци Дунав)**

ЈАВНОУРБАНИСТИЧКОПРЕДУЗЕЋЕ
УРБАНИЗАМ
СТАРА ПАЗОВА

22300 Стара Пазова Светосавска 11
тел 022 312 935 ; факс 022 315 140
jurupazova@yahoo.com; jupu@ptt.rs

СТАРА ПАЗОВА, јул, 2019.

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА СТАРА ПАЗОВА

ОБРАЂИВАЧ : ЈАВНО УРБАНИСТИЧКО ПРЕДУЗЕЋЕ
УРБАНИЗАМ СТАРА ПАЗОВА

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Дарко Исаиловић, дипл.просторни планер.

РАДНИ ТИМ:
Мирко Резић, дипл. економиста
Зорица Арсеновић, дипл.инж.грађ.
Тијана Перуничкић, дипл.пр.планер
Дарко Исаиловић, дипл. пр. планер
Сања Мазалица Јазић, мастер пр. планер
Кристина Денчић, дипл.струк. економиста
Радмила Поповић-Микулић, дипл. инж. арх.

ВД ДИРЕКТОР Милица Јеленић, дипл. инж.арх.

- С А Д Р Ж А Ј -

ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

I Увод

Обухват Измена и допуна
Правни и плански основ за израду Измена
Циљ израде Измена и допуна

II Измене и допуне Плана

Графички прилози

I УВОД

Приступа се изради Измена и допуна Плана генералне регулације Бановаца (Сл.лист општина Срема, бр. 2/10, 17/12, 29/13 и 42/16), на основу Одлуке о изради Измена и допуна Плана генералне регулације Бановаца (Сл.лист општина Срема, бр.7/19).

Наручилац израде Измена и допуна је општина Стара Пазова

Обрађивач је Ј.У.П. „Урбанизам“.

Измене ће се радити, на основу члана 516 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19),у скраћеном поступку.

На основу члана 516 Закона о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19) и на основу члана 55. Правилника о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/19) Прави, скраћени поступак се примењује за измене планских докумената чијом изменом се мења део планског документа, а не плански документ у целини.

Измене и допуне садрже текстуални и графички део.

ОБУХВАТ ИЗМЕНА И ДОПУНА

Грађевинско подручје Бановаца је подељено на 71 блок.

Изменама и допунама су обухваћени поједини блокови или делови појединих блокова. У наставку наводимо блокове који су предмет Измена:

- Блок 43, који обухвата централну зону насеља и смештен је уз насељску саобраћајницу-улица Светосавска и његова површина износи 6,79 ха
- Блок 46 је смештен уз улицу Железничка и његова површина износи 16,80 хектара
- Улица Пролетерска се налази у блоку 43 и његова површина износи 0,09 хектара
- Улица Школска припада блоковима 11 и 12 и њена површина износи 0,29 хектара,
- Јужни сегмент блока 37, површине око 18,00 ха.
- Блок 69 са површином од 17,44 хектара.
- Површина подручја обухваћена Изменама је око 59,67 ха.

ПРАВНИ И ПЛАНСКИ ОСНОВ

Правни основ је:

Закон о планирању и изградњи (Службени гласник Републике Србије бр. 72/2009, 81/2009 -испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013- одлука УС, 132/2014, 145/2014, 83/18, 31/19 и 37/19);

Правилник о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Сл. Гласник РС“ број 32/19);

Одлуке о изради Измена и допуна плана генералне регулације Бановаца (Сл.лист општина Сремаброј 7/2019).

Плански основ за израду Измена:

Просторни план општине Стара Пазова (Сл.лист општина Срема, бр 12/09, 17/12, 38/13 и 7/19).

ЦИЉ ИЗРАДЕ ИЗМЕНА

Циљ израде Измена и допуна Плана је унапређивање просторних квалитета и функција насеља, унапређење квалитета живљења, заштита животне средине и одрживо управљање природним ресурсима и енергијом, очување историјских и природних вредности, и унапређење управљања насељским простором и укупном урбаном репродукцијом и развојем.

Циљ израде наведеног планског документа су следећи разлози:

- Израдом плана ће се у обухвату подручја намењеног вишепородичном становању изменити урбанистички параметри грађења на предметном подручју,
- Смањење минималне ширине фронта за индивидуално становање,
- регулисање Пролетерске улице у блоку 43, затим улице Школске у блоку 13
- остале промене до којих може настати приликом детаљног анализирања постојећег стања.

II ИЗМЕНЕ И ДОПУНЕ

2.1. У оквиру „ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА“, тачке 2. „КОНЦЕПЦИЈА И ОБРАЗЛОЖЕЊЕ ПЛАНСКОГ РЕШЕЊА“, пасус:

„Централној зони насеља припадају блокови 39, 40, 41, 44, 43, 54 и 56 у Новим Бановцима као и блок 12 у Старим Бановцима. Могућност за формирањем нових централних садржаја добили су блокови 38, 45, 61 и 62 због својих квалитетних локацијских фактора.“

Мења се и гласи:

„Централној зони насеља припадају блокови 39, 40, 41, 44, 43, 46, 54 и 56 у Новим Бановцима као и блок 12 у Старим Бановцима. Могућност за формирањем нових централних садржаја добили су блокови 38, 45, 61 и 62 због својих квалитетних локацијских фактора.“

2.2. У оквиру тачке „3.1. План површина јавне намене и површина за изградњу објеката и комплекса од општег интереса“, реченица:

„Проширење гробља к.о. Нови Бановци-део парцеле 602/1, 602/2 и парцеле 585/1, 585/2, 88/1, 88/2, 90, 91/1“

Мења се и гласи:

„• Проширење гробља к.о. Нови Бановци-део парцеле 602/1, 602/2 и парцеле 585/2, 88/1, 88/2, 90, 91/1“

2.3. У оквиру тачке „3.1. План површина јавне намене и површина за изградњу објеката и комплекса од општег интереса“ у табели: „Преглед парцела одређених као површине јавне намене.“ брише се:

- Парк који је планиран у урбанистичкој целини 46, на катастарској парцели 2342/14 и површини од 6632 м²
- Под редним бројем 35 у делу који се односи на “К.О. НОВИ БАНОВЦИ“ улица Николе Тесле, бришу се следеће парцеле: делови парцела 2389/2, 2389/7, 2389/4. 2389/4 и 2388/1 и површина од „3564 м²“, а додаје се површина од 2 367 м²“
- У делу табеле који се односи на “ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ У К.О. НОВИ БАНОВЦИ“ у реду који се односи на „Гробље-проширење постојећег, урб. целина 58“, брише се парцела: “585/1“,
- Улица у к.о. Нови Бановци, Каблар, продужетак улице Бранка Радучевића- парцела бр.3497/42

Додаје се следећи текст :

- Под редним бројем 1, у табели, у делу који се односи на “УЛИЦЕ К.О. СТАРИ БАНОВЦИ“ улица Ђоке Јовановића, додају се делови парцела број 280/2, 280/1, 279, 278, 277, 276, 275, 280/3, а површине од 28517м², мења се и гласи: “ 8330м²“
- Под редним бројем 6, у табели, у делу који се односи на “УЛИЦЕ К.О. НОВИ БАНОВЦИ“ улица Нова 30, додаје се парцела број 2342/6., а површине од 5465м², мења се и гласи: “ 8330м²“

- Под редним бројем 7, у делу који се односи на „УЛИЦЕ К.О. НОВИ БАНОВЦИ“ улица Нова 31, додаје се парцела број 2342/8, а површине од 2861 м², мења се и гласи: 4526м²
- У делу који се односи на “УЛИЦЕ К.О. СТАРИ БАНОВЦИ“, додаје се следеће:

УЛИЦА	Парцела	Површина у м ²
УЛИЦА НОВА 8 А, Урб.целина 13	Делови: 1941, 1176/1, 1138, 1136, 1133, 1134, 1131, 1132, 1130, 1128, 1126,1124, 1121	2393
УЛИЦА НОВА 52 Урб.целина блок 37	Делови: 3567/2, 3568/1	4075
УЛИЦА НОВА 53 Урб.целина блок 37	Делови 3570, 3571	3775

Аналитичке тачке регулације, које се додају Изменама, су следеће:

Бр. тачке	х	у
1	4980501.0292	7443023.2551
2	4980490.5199	7443029.2643
3	4980362.0434	7442714.0413
4	4980373.1901	7442709.5961
5	4980526.3444	7442648.4603
6	4980537.5125	7442644.0669
7	4980645.9343	7442934.3908
8	4980656.441	7442934.3908
9	4979902.9378	7443831.5002
10	4979902.7975	7443840.2788
11	4982624.6421	7443892.1404
12	4982628.7816	7443904.5575
13	4982638.2723	7443910.6572
14	4982663.5347	7443943.0032
15	4982724.1119	7443987.2187
16	4982733.4974	7444016.2367
17	4982749.4828	7444025.3854
18	4982762.4123	7444002.7939
19	4982670.5571	7443935.7485
20	4982645.108	7443903.1632
21	4982906.6287	7443653.028
22	4982913.6358	7443623.9482
23	4982901.6754	7443581.3704
24	4983999.1302	7443715.6984
25	4984048.22	7443742.2487
26	4984067.9903	7443756.48
27	4984071.044	7443744.968
28	4984078.2376	7443747.9345
29	4984081.1306	7443739.1082
30	4984083.8336	7443748.6453
31	4984093.9207	7443684.347

32	4984097.8895	7443689.358
33	4984135.0885	7443684.4611
34	4984133.431	7443689.4565

2.4. У оквиру тачке 15.10. Одступање од општих услова за формирање грађевинске парцеле за породичну стамбену изградњу, текст:

Блокови и улице у којима се успостављају посебни услови за статус грађевинске парцеле у погледу димензија парцеле:

Блок 16. Пионирска улица и улица Јована Дучића
Блок 25. улица Живана Манојловића
Блок 32. улица Димитрија Туцовића
Блок 49. Крајишка улица и улица Младих
Блок 50. Омладинска улица
Блок 53. улица Војводе Мишића и улица Цара Лазара
Блок 58. Гробљанска улица
Блок 61. Вртларска улица и улица Вељка Влаховића
Блок 63. продужетак Партизанске улице
Блок 63. Босанска улица
Блок 67. улица Љубомира Штековића
Блок 68. улица Бранка Ћопића

У наведеним улицама, по успостављању планираних регулационих линија улица, належуће парцеле ће се сматрати затеченим грађевинским парцелама намењеним изградњи породичних стамбених објеката уколико је минимална ширина затечене парцеле 10,00 м, а минимална површина 350м².

Мења се и гласи:

Блокови и улице у којима се успостављају посебни услови за статус грађевинске парцеле у погледу димензија парцеле:

Блок 16. Пионирска улица и улица Јована Дучића
Блок 25. улица Живана Манојловића
Блок 32. улица Димитрија Туцовића
Блок 49. Крајишка улица и улица Младих
Блок 50. Омладинска улица
Блок 53. улица Војводе Мишића и улица Цара Лазара
Блок 58. Гробљанска улица
Блок 61. Вртларска улица и улица Вељка Влаховића
Блок 63. продужетак Партизанске улице
Блок 63. Босанска улица
Блок 67. улица Љубомира Штековића
Блок 68. улица Бранка Ћопића
Блок 47. улица Нова 28

У наведеним улицама, по успостављању планираних регулационих линија улица, належуће парцеле ће се сматрати затеченим грађевинским парцелама намењеним изградњи породичних стамбених објеката.

2.5. У оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на „Блок 34“, мења се површина Блока, у првој реченици, , брише се:

„41,28 ха“
додаје се:
„50,73 ха“

2.6. У оквиру тачке 22. „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на „Блок 35, 36 и 37“, после последње реченице, додаје се текст:

„Јужни део блока 37 који је са севера ограничен продужетком Дунавске улице, са истока улицом Фрушкогорском, (Царски пут), са југа продужетком улице Миленка Павловића и са запада планираном улицом Нова 24, спроводи се директно из овог Плана, а у складу са следећим параметрима:

Спратност објеката максимално П+1+Пк;

Максимални индекс заузетости 60%

Максимални индекс изграђености је 1,2

Минимална површина парцеле је 500 м²

минимална ширина парцеле према уличном фронту је 14 м.“

2.7. У оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, брише се текст у делу који се односи на опис блока „Блок 40“.

Додаје се следећи текст у оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на опис блока „Блок 40“:

Намењен је централним делатностима са пратећим становањем, заузима површину од 6,46 хектара.

Комунално опремање наслања се на инфраструктурне капацитете у насељу Каблар. Стационарни саобраћај решити у оквиру сваке парцеле. У дну парцеле према обали Дунава забрањена је градња у заштитном појасу ширине 25 метара.

Блок 40а

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

Основни параметри који дефинишу градњу су:

-индекс заузетости парцела је до 70%

-индекс изграђености је до 2,4.

-максимална спратност у Светосавској улици је П+2+Пк/Пе.

-минимална ширина уличног фронта 18м

-минимална површина парцеле 1500м².

-обавезно је 30% уређених зелених површина на парцели.

-паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле а комунално опремање извести преко инфраструктурних капацитета насеља Каблар.

Изграђени објекти колективног становања се задржавају са оствареним индексима изграђености.

-објекте колективног становања у северном делу блока, поставити уз регулацију Светосавске улице.

-Објекти се могу постављати у непрекинутом и прекинутом низу.

Блок 40б

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

Основни параметри који дефинишу градњу су:

-индекс заузетости парцела је до 70%

-индекс изграђености је до 3,6.

-максимална спратност у Светосавској улици је П+4+Пк/Пе.

-минимална ширина уличног фронта 18м,

-минимална површина парцеле 1500м².

-обавезно је 30% уређених зелених површина на парцели.

-паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле а комунално опремање извести преко инфраструктурних капацитета насеља Каблар.

-објекте колективног становања у северном делу блока, поставити уз регулацију Светосавске улице.

-објекти се могу постављати у непрекинутом и прекинутом низу.

Блок 40в

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

- Основни параметри који дефинишу градњу су:
- индекс заузетости парцела је до 70%
 - индекс изграђености је до 2,4.
 - максимална спратност у Светосавској улици је П+2+Пк/Пе.
 - минимална ширина уличног фронта 18м
 - минимална површина парцеле 1500м².
 - обавезно је 30% уређених зелених површина на парцели.
 - паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле а комунално опремање извести преко инфраструктурних капацитета насеља Каблар.
- Изграђени објекти колективног становања се задржавају са оствареним индексима изграђености.
- Објекте колективног становања у северном делу блока, поставити уз регулацију Светосавске улице.
 - Објекти се могу постављати у непрекинутом и прекинутом низу

2.8. У оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, брише се текст у делу који се односи на опис блока „Блок 43“.

Додаје се следећи текст у оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на опис блока „Блок 43“:

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима. Површина блока износи 8,68 хектара.

Блок се налази између Београдске и Светосавске улице, тако да у ужем, северном делу блока, постојеће парцеле излазе не обе улице. Блок је подељен у 4 подцеле, блок 43а, 43б, 43в и 43г.

Блок 43а

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

Основни параметри који дефинишу градњу су:

- индекс заузетости парцела је до 70%
 - индекс изграђености је до 2,4.
 - максимална спратност у Светосавској улици је П+2+Пк/Пе.
 - минимална ширина уличног фронта 18м
 - минимална површина парцеле 1500м².
 - обавезно је 30% уређених зелених површина на парцели.
 - паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле а комунално опремање извести преко инфраструктурних капацитета насеља Каблар.
- Изграђени објекти колективног становања се задржавају са оствареним индексима изграђености.
- објекте колективног становања у северном делу блока, поставити уз регулацију Светосавске улице.
 - Објекти се могу постављати у непрекинутом и прекинутом низу.

Блок 43б

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

Основни параметри који дефинишу градњу су:

- индекс заузетости парцела је до 70%
 - индекс изграђености је до 3,6.
 - максимална спратност у Светосавској улици је П+4+Пк/Пе.
 - минимална ширина уличног фронта 18м,
 - минимална површина парцеле 1500м².
 - обавезно је 30% уређених зелених површина на парцели.
 - паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле а комунално опремање извести преко инфраструктурних капацитета насеља Каблар.
- Објекте колективног становања у северном делу блока, поставити уз регулацију Светосавске улице.
- објекти се могу постављати у непрекинутом и прекинутом низу.

Блок 43в

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

Основни параметри који дефинишу градњу су:

- индекс заузетости парцела је до 70%
 - индекс изграђености је до 2,4.
 - максимална спратност у Светосавској улици је П+2+Пк/Пе.
 - минимална ширина уличног фронта 18м
 - минимална површина парцеле 1500м².
 - обавезно је 30% уређених зелених површина на парцели.
 - паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле а комунално опремање извести преко инфраструктурних капацитета насеља Каблар.
- Изграђени објекти колективног становања се задржавају са оствареним индексима изграђености.
- Објекте колективног становања у северном делу блока, поставити уз регулацију Светосавске улице.
 - Објекти се могу постављати у непрекинутом и прекинутом низу

Блок 43г

Намењен је изградњи вишепородичног становања са централним делатностима.

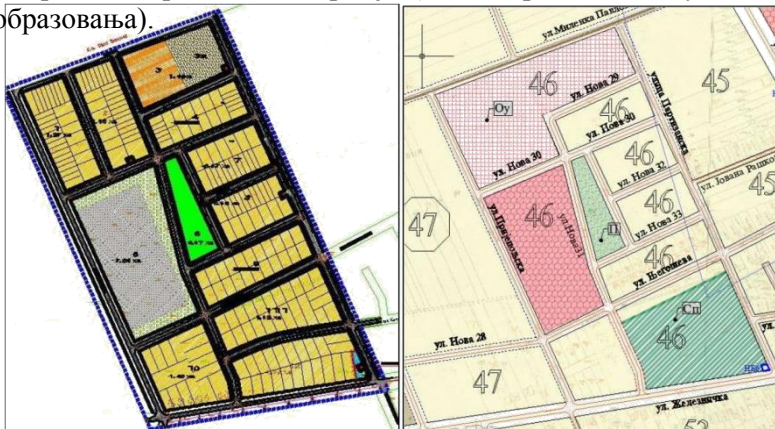
Основни параметри који дефинишу градњу су:

- индекс заузетости парцела је до 70%
 - индекс изграђености је до 3,6.
 - максимална спратност у Светосавској улици је П+4+Пк/Пе.
 - минимална ширина уличног фронта 18м
 - минимална површина парцеле 1500м².
 - обавезно је 30% уређених зелених површина на парцели.
 - паркирање возила обезбедити у оквиру парцеле а комунално опремање извести преко инфраструктурних капацитета насеља Каблар.
- Објекте колективног становања у северном делу блока, поставити уз регулацију Светосавске улице.
- Објекти се могу постављати у непрекинутом и прекинутом низу.

2.9. у оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на „Блок 46“, текст:

„Блок 46 заузима површину од 21,40 хектара. За овај простор урађен је План детаљне регулације блокова између улица: Железничке, Партизанске, Пријепољске, и границе К.О. Нови Бановци у Нови Бановцима (Сл.лист општина Срема бр.12/2007).

План је делимично спроведен у домену катастарског формирања уличних коридора. На захтев општинске управе Планом се укидају неке од планираних улица из ПДР и пренамењују одређене површине-уводе се спортски центар,потцелина са централним садржајима и потцелина намењена изградњи образовних садржаја (школа,предшколска установа или други објекат у функцији образовања).



Обухват и план намене површина блока 46 према ПДР и измењен, према ППР

Делови блока намењени су становању, пословању које не угрожава становање, централним садржајима, уз могућност лоцирања установа образовања, културе, здравства, друштвеног стандарда, домова старих, дечје установе и сл. У средишту блока налази се парк.

Спортски центар мора бити предмет посебног Урбанистичког пројекта којим ће се утврдити обим, садржај и капацитети предвиђених спортских и рекреативних површина. Грађевинске линије за објекте (осим за терене) померају се од регулационих за 10 метара. За потребе паркирања обезбедити мањи део паркинг места у оквиру комплекса, претежно за запослене и сталне кориснике, а већи део, за потребе посетилаца, у коридорима улица.

Услови градње за објекте индивидуалног становања дефинисаће се израдом локацијских услова директно из Плана, док су за потребе нестамбених намена, изузев за уређење парка, неопходни Урбанистички пројекти, којима ће се у складу са стандардима за поједине делатности ближе одредити урбанистичке условљености.“

Мења се и гласи:

„Блок 46 заузима површину од 21,40 хектара. За овај простор урађен је План детаљне регулације блокова између улица: Железничке, Партизанске, Пријепољске, и границе К.О. Нови Бановци у Нови Бановцима (Сл.лист општина Срема бр.12/2007).

План је делимично спроведен у домену катастарског формирања уличних коридора. Обзиром на мултифункционалну намену и садржаје у Блоку, блок 46 се дели на подцелине:

Подцелина намењена вишепородичном становању са пратећим пословањем, где је максимално могуће пословање у односу на становање 20% спратност објеката је максимално П+4+Пк, максимални индекс заузетости је 60%, индекс изграђености је максимално 2,2. Паркирање је неопходно обезбедити унутар сопствене парцеле (гараже или на означеним паркинг местима).

Унутар Блока се налази подцелина намењена централним садржајима уз могућност лоцирања установа образовања, културе, здравства, друштвеног стандарда, домова старих, дечје установе и сл. Чија ће се спратност одредити у зависности од објекта који се гради и његове функције, а не већа од П+3+Пк уз максимални индекс изграђености до 60%.

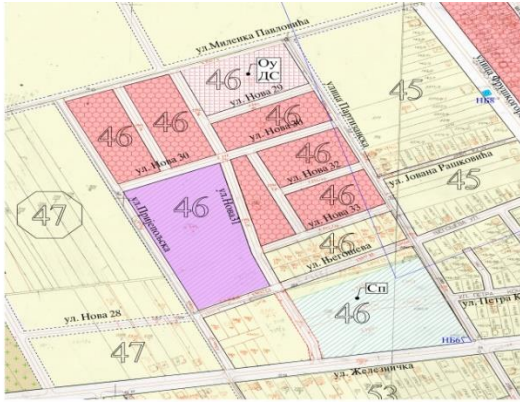
Део блока је намењен радно стамбеној зони, у којој се налази управна зграда и хала, задржавају се постојећи објекти уз могућност изградње услужних делатности (вулканизер, перионица, аутомеханичар и сл.), максималне спратности до П+2.

Подцелина намењена комерцијалним садржајима (супермаркети и сл.), спратности до П+2, индекс заузетости до 60%, а индекс изграђености до 1.

Део Блока је намењен спортском центру, за који је урађен урбанистички пројекат.

Услови градње за објекте индивидуалног становања дефинисаће се израдом локацијских услова директно из Плана, док су за потребе нестамбених намена, неопходни Урбанистички пројекти, којима ће се у складу са стандардима за поједине делатности ближе одредити урбанистичке условљености.

Просторни обухват наведених подцелина је приказан на графилчком прилогу овог Плана (графички прилог 4-Планирана намена простора)



План намене Блока које су дефинисане Измена

2.10. У оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на „Блок 47, реченица:

„Минимална ширина фронта код новоформираних парцела износи 17 метара.“

Мења се и гласи:

“Минимална ширина фронта код новоформираних парцела износи 14 метара.“

2.11. У оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на „Блок 69, текст:

„Намењен је породичном становању са пратећим садржајима компатибилним становању и делом радно стамбеној зони. Површина му је 17,44 хектара.. Део блока обухваћен је заштитном зоном магистралног гасовода.

Уз Земунску улицу могућа је изградња пословно стамбених објеката са централним делатностима, где важе правила градње за пословно стамбену зону.

Максимална спратност износи П+1+Пк, осим уз Земунску улицу где је дозвољено П+2+Пк.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 500 м², минимално растојање између објеката је 5,0 метара.

Индекс заузетости парцеле је до 60%, а изграђености до 1,2.

Градња у овом блоку дозвољена је од улице Земунске до заштитне зоне магистралног гасовода. У зони између магистралног гасовода и ауто пута А1(Е75) није дозвољена градња објеката. Намена ове површине је зона заштите.“

Мења се и гласи:

„Намењен је породичном становању са пратећим садржајима компатибилним становању и делом радно стамбеној зони. Површина му је 17,44 хектара. Део блока обухваћен је заштитном зоном магистралног гасовода.

Уз Земунску улицу могућа је изградња пословно стамбених објеката са централним делатностима и пословних објеката. Дозвољена је изградња више објеката унутар парцеле, чији укупни индекс заузетости не сме бити већи од 60%.

Максимална спратност износи П+1+Пк, осим уз Земунску улицу где је дозвољено П+2+Пк.

Минимална површина грађевинске парцеле износи 500 м², минимално растојање између објеката је 1,0 метара. Минимална удаљеност грађевинске од регулационе линије је 5 метара. Индекс заузетости парцеле је до 60%, а изграђености до 1,2. Минималне површине под зеленилом су 20%.

Градња у овом блоку дозвољена је од улице Земунске до заштитне зоне магистралног гасовода. У зони између магистралног гасовода и ауто пута А1(Е75) није дозвољена градња објеката. Намена ове површине је зона заштите.“

2.12. У оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на „Блок 5, реченица:

Будућа градња породичних кућа као и стамбено пословних објеката и комплекса вршиће се на основу локацијских услова из Плана, уз обавезну израду Урбанистичког пројекта за комплексе нестамбене намене.

Мења се и гласи:

Будућа градња породичних кућа као и стамбено пословних објеката и комплекса вршиће се на основу локацијских услова из Плана.

2.13. У оквиру „ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО БЛОКОВИМА“, у делу који се односи на „Блок 34, брише се реченица:

Градња на парцелама које излазе на главни пут вршиће се на основу израде Урбанистичког пројекта за изградњу објеката.

2.14. У оквиру „IV. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА“ тачке 22. “Обавеза израде Плана детаљне регулације“ реченица:“

Стамбени блокови део блока 32, 35, 36, 37, 47“

Мења се и гласи:

Стамбени блокови део блока 32, 35, 36, део блока 37, део блока 47.“

2.15. У оквиру тачке „IV. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА“ тачка 30. “Обавеза израде урбанистичких пројеката“ брише се реченица:

„Комплексе у радним и радно-стамбеним зонама које се не разрађују плановима детаљне регулације (то се односи на делове блокова 34 ,69, блок 5)“

2.16. Изменама и допунама се мења регулација у делу улица Предрага Вечеринца, Ђоке Јовановића и Пролетерске (блок 5, 14 и 43), регулација се пилагођава стању на терену, у складу са грфичким прилогом. Циљ промене регулација је легализација објеката затечених у планираном уличном коридору.

**У графичком прилогу Намена површина ова измена је означене под бројевима 1,7 и 8..*

2.17. У оквиру тачке 15.8. Блокови у којима се уводи могућност приватног пролаза као индиректне везе са улицом и услова за стицање статуса грађевинске парцеле
Блок 2.

Блок 10. улица Браће Загорац као веза са улицом Предрага Вечеринца

Део блока 29. од улице Пере Чодановића на северу, до границе са блоком 40. на југу

Блок 40.

Блок 42.

Блок 60.

Блок 61.

Блок 70.

За изградњу стамбених објеката у наведеним блоковима омогућава се успостављање приватног пролаза, као индиректне везе изграђених објеката са улицом. Приватним пролазом је могуће обезбедити индиректну везу са улицом за највише 4 грађевинске парцеле. Најмања ширина приватног пролаза је 2,50 м, а за приступ за 4 и више грађевинске парцеле најмања ширина приватног пролаза је 4,00 м. Ови услови не важе једино за блок 2, за који су дати посебни услови у оквиру текста Правила грађења по блоковима.

Након тачке Блок 2. додаје се следећи текст :

Део блока 8 (северозападни део блока 8).

2.18. У оквиру правила грађења по блоковима, Блок 8

Део блока 8 са парцелама које се граниче са каналом, у режиму је посебне заштите водотока, где није дозвољено ограђивање обале као и изградња објеката у појасу од 7 метара од крајње ивице канала.

Намењен је породичном становању. Заузима површину од 23,4 ха. Као и у претходном блоку, тако се и у овом поред стамбених објеката могу градити стамбено пословни објекти максималне спратности П+1+Пк у уличном фронту тј на регулацији.

Регулациона и грађевинска линија се поклапају. Пословни објекти могу се градити у дну баште и као независни објекти али само приземни са наменом у функцији становања и породичног бизниса.

Индекс заузетости парцеле у овом блоку је 50% а изграђености 0,6. Размак између објеката у уличном фронту је минимално 5 метара. Размак помоћних објеката од бочних међа је мин 1 м. Површина новоформиране парцеле у овом блоку као и у свим блоковима намењене породичној стамбеној изградњи мора бити минимално 500 м².

Изградња објеката у блоку спроводи се директно из Плана, издавањем локацијских услова за сваку парцелу посебно .

Након става „ Намењен је породичном становању. Заузима површину од 23,4ха. Као и у претходном блоку, тако се и у овом поред стамбених објеката могу градити и стамбено пословни објекти максималне спратности П+1+Пк у уличном фронту тј на регулацији“ додаје се следећи текст ;

Озакоњење нелегално изграђених објеката на парцелама које немају излаз на површину јавне намене могуће је решити на један од два начина:

1. Формирање саобраћајног приступа односно индиректне везе са јавном површином ширине минимално 5м;
2. Успостављање права службености пролаза преко свих парцела за колски прилаз и противпожарно возило.

2.19. У оквиру тачке 15.4. Висинска регулација

- највећа дозвољена спратност објеката у зони становања је до П+2+Пк/Пе, односно највише до 4 надземне етаж
- спратност вишепородичних стамбених и стамбено пословних објеката у неким централним деловима насеља је максимално П+4+Пк/Пе
- за угаоне парцеле у централним зонама насеља може се дозволити и једна етажа више (П+5+Пк/Пе) ако услови локације то дозвољавају и уз обавезну израду Урбанистичког пројекта
- Спратност другог објекта на парцели уз главни објекат (пословног) је максимално П+1. Висина објекта је максимално 7,50 м од коте заштитног тротоара објекта до венца.
- Дозвољена је изградња подрумске етаж ако су услови терена погодни.
- Помоћни објекти на парцели (остава, летња кухиња, гаража) могу бити приземни, а максималне висине до 3,0 м од коте заштитног тротоара око објекта до венца.
- Економски објекти могу бити приземни, тј. П+Пк (приземље+поткровље) ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку, а максималне висине 4,6 м.
- објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе

додаје се следећи текст;

- за нелегално изграђене објекте који су у поступку озакоњења могуће је одступити од планом предвиђене спратности за једну етажу више.

2.20. Изменама и допунама у делу блока 11 кат.парц.бр. 1059/1, 1059/2, 1059/3, 1059/4, 1059/5, 1061/1, 1062/1, 1060/5, 1060/4, 1060/3, 1060/2, 1060/1 све у к.о. Стари Бановци мења се намена из парка у централне функције.

**У графичком прилогу Намена површина ова измена је означене под бројем9*

2.21. Брише се из Табеле Остале површине јавне намене колона:

ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ				
Парк Урб.цел.11	1059/1, 1059/2, 1059/3, 1059/4, 1059/5, 1061/1, 1062/1, 1060/5, 1060/4, 1060/3, 1060/2, 1060/1	1	05	71

2.22. У табели „ Структура планираних површина унутар грађевинског подручја Бановаца (у хектарима)* колоне:

Намена	Површина(ха)
Централна зона	117,42
Парк	2,3

Мењају се и гласе:

Намена	Површина(ха)
Централна зона	118,99
Парк	0,73

2.23. У оквиру правила грађења по блоковима, Блок 11

Блок 11

Блок 11 остаје непромењен. Изменама и допунама плана генералне регулације не мењају се услови уређења и грађења.

Налази се у централној зони насеља. Заузима површину од 13,65 хектара. Блок се простире од пункта Венеција до ушћа Будовара(будуће марине), од Грчке улице до Дунава. Један је од најлепших блокова насеља Бановци. У њему се налази црква, станица полиције, 3 спуста на Дунав и плажа. Фронт према Грчкој улици је у потпуности изграђен.Планом су предвиђени стамбено пословни садржаји прожети централним делатностима. Објекти према Грчкој улици могу се градити према следећим условљеностима: Индекс заузетости парцеле износи 50%,а висинска регулација П+4+Пк. Могу бити у непрекинутом или прекинутом низу.

На делу блока површине око 1ха планиран је парк који ће се простирати од Грчке улице до обалоутврде.Постојећи објекти у Грчкој улици на овом потезу планирани су за уклањање. У оквиру парка могућа је изградња објеката јавне намене уз израду урбанистичког пројекта. Део блока 11, појас уз обалоутврду ширине око 25 м намењен је туристичко рекреативним објектима. У овом појасу могу се формирати засебне парцеле на којима ће се градити објекти туристичко рекреативне намене. Ови објекти могу бити само пословни, са наменом угоститељства, туризма,услуга и занатства,делатности везане за спортове на води, мото-наутике, продавнице опреме за чамце и риболовце,спортска удружења и сл. Изградња на овом потезу,тј. на самом одсеку , са излазом према плажи условљена је израдом Урбанистичког пројекта,према следећим условљеностима:

Индекс заузетости будућих парцела је 100%.

Део блока 11,на делу јужно од парка до будућег хотела и марине, припада ниској обали јер се одсек на овом делу спушта и до 74 мнв. У овом делу блока појас уз обалоутврду ширине око 25 м је намењен заштитном зеленом појасу и рекреативним садржајима. За овај део блока неопходна је израда Плана детаљне регулације којим би се између осталог дефинисала нова јавна саобраћајница како би се омогућила градња у унутрашњости блока.

Мења се и гласи:

Блок 11 остаје непромењен. Изменама и допунама плана генералне регулације не мењају се услови уређења и грађења.

Налази се у централној зони насеља. Заузима површину од 13,65 хектара. Блок се простира од пункта Венеција до ушћа Будовара(будуће марине), од Грчке улице до Дунава. Један је од најлепших блокова насеља Бановци. У њему се налази црква, станица полиције, 3 спуста на Дунав и плажа. Фронт према Грчкој улици је у потпуности изграђен. Планом су предвиђени стамбено пословни садржаји прожети централним делатностима. Објекти према Грчкој улици могу се градити према следећим условљеностима: Индекс заузетости парцеле износи 50%,а висинска регулација П+4+Пк. Могу бити у непрекинутом или прекинутом низу.

Део блока 11, појас уз обалоутврду ширине око 25 м намењен је туристичко рекреативним објектима. У овом појасу могу се формирати засебне парцеле на којима ће се градити објекти туристичко рекреативне намене. Ови објекти могу бити само пословни, са наменом угоститељства, туризма,услуга и занатства,делатности везане за спортове на води, мото-наутике, продавнице опреме за чамце и риболовце,спортска удружења и сл. Изградња на овом потезу,тј. на самом одсеку , са излазом према плажи условљена је израдом Урбанистичког пројекта,према следећим условљеностима:

Индекс заузетости будућих парцела је 100%.

Део блока 11,на делу јужно од кат.парц.бр. 1062/1 к.о. Стари Бановци до будућег хотела и марине, припада ниској обали јер се одсек на овом делу спушта и до 74 мнв. У овом делу блока појас уз обалоутврду ширине око 25 м је намењен заштитном зеленом појасу и рекреативним садржајима. За овај део блока неопходна је израда Плана детаљне регулације којим би се између осталог дефинисала нова јавна саобраћајница како би се омогућила градња у унутрашњости блока.

2.24. У оквиру тачке IV. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА План генералне регулације спроводиће се директно, издавањем локацијских услова, за све блокове и површине на којима није условљена даља планска разрада 29. Обавеза израде Плана детаљне регулације

Мења се тачка :

„• Део блока 11 јужно од планираног парка до планираног комплекса хотела и марине у блоку 28“

Мења се и гласи:

- Део блока 11 јужно од кат.парц.бр. 1062/1 к.о. Стари Бановци до планираног комплекса хотела и марине у блоку 28

2.25. У оквиру тачке IV. СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА План генералне регулације спроводиће се директно, издавањем локацијских услова, за све блокове и површине на којима није условљена даља планска разрада 30. Обавеза израде Урбанистичких пројеката:

Брише се тачка :

- Објеката колективног становања и колективног становања са пословањем

ГРАФИЧКИ ДЕО

