

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА НОВА ЦРЊА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ НОВА ЦРЊА**

Председник Скупштине општине: _____
Миле Тодоров

Број: II-06-13/12-12
Дана: 27.07.2012.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ТУРИСТИЧКО-СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ
КОМПЛЕКСА У КО СРПСКА ЦРЊА**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД

E-2392

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, јул 2012.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ТУРИСТИЧКО-
СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНОГ КОМПЛЕКСА
У КО СРПСКА ЦРЊА

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА НОВА ЦРЊА
Нова Црња, Улица ЈНА 110

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Пера Миланков

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Одељење за привреду

ОБРАЂИВАЧИ ПЛАНА:

ЈП Завод за урбанизам Војводине
Нови Сад, Железничка 6/III

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е-БРОЈ:

2392

ОДГОВОРНИ

УРБАНИСТА:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелиор.
Милан Жижић, дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх.
др Тамара Зеленовић Васиљевић
Радослава Икрашевић, техничар
Радован Ристић, техничар
Дејан Илић, техничар
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	2
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА.....	3
1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА.....	3
1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	4
ПЛАНСКИ ДЕО.....	6
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	7
1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	8
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА.....	8
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	8
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	8
3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ДЕТАЉНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	9
3.1. ЦЕЛИНА А – ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	9
3.1.1. ЗОНА ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 7	9
3.1.2. ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ СА СЕРВИСНОМ САОБРАЋАЈНИЦОМ	9
3.2. ЦЕЛИНА Б – ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ.....	9
3.2.1. ЗОНА КОМПЛЕКСА "КАШТЕЛ".....	10
3.2.2. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА	10
4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	10
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.....	10
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ.....	10
4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА) ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	11
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	11
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	12
6.1. ЗОНА ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 7	12
6.2. ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ СА СЕРВИСНОМ САОБРАЋАЈНИЦОМ.....	12
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	13
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	13
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	14
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	16
7.4. ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА	18
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	20
7.6. ЗЕЛЕНИЛО	21
8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	22

9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	233
9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА.....	23
9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	23
9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	23
9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	24
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	26
11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	26
12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЛИ РАСПИСУЈЕ КОНКУРС.....	27
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	28
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	29
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	29
2.1. ЦЕЛИНА А – ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	29
2.2. ЦЕЛИНА Б – ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ.....	29
2.2.1. ЗОНА КОМПЛЕКСА "КАШТЕЛ".....	29
2.2.2. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА	33

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Постојеће стање	
1.1.	Положај предметног простора у ширем окружењу - Извод из ППО Нова Црња	----
1.2.	Постојећа функционална организација простора са приказом власништва	1 : 2500
2.	Планска решења	
2.1.	Граница простора обухваћеног Планом са одређивањем површина јавне намене	1 : 2500
2.2.	Подела простора на карактеристичне целине и зоне	1 : 2500
2.3.	Намена површина са саобраћајном инфраструктуром, регулацијом и нивелацијом	1 : 2500
2.4.	Водопривредна инфраструктура	1 : 2500
2.5.	Електроенергетска, ЕК и гасна инфраструктура	1 : 2500
2.6.	Карактеристични попречни профили	1 : 200

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

Основни циљ израде Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса у КО Српска Црња јесте стварање планског основа за наменско коришћење Планом обухваћеног простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу планираних садржаја. Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планског документа вишег реда - Просторног плана општине Нова Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/2011).

План је урађен на основу Одлуке о изради плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса у КО Српска Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 5/2009) и у складу са чл. 27-32. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС и 24/2011) и чл. 29. и 33. Правилника о садржини, начину и поступку израде планских докумената ("Службени гласник Републике Србије", бр. 31/2010, 69/2010 и 16/2011).

Носилац израде Плана - ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада, је План израдио у сарадњи са представницима Општинске управе Нова Црња, пре свега Одељењем за привреду. Такође, у План су уграђени подаци и услови добијени од надлежних органа, јавних предузећа и других надлежних институција.

Планом су дефинисани: обухват плана и грађевинско подручје, површине јавне намене, подела простора на карактеристичне целине и зоне, намена површина, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења, услови и мере заштите природног и културног наслеђа, животне средине и друго.

Планом је обухваћен простор северозападно од грађевинског подручја насеља Српска Црња, површине 14,95 ha, који је намењен за зону спортско-рекреативних и туристичких садржаја.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа планска документација

Плански документ вишег реда представља нови Просторни план општине Нова Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/2011), по коме је предметни простор намењен за зону спортско-рекреативних и туристичких садржаја ван грађевинског подручја насеља Српска Црња.

Катастарско-топографске подлоге

План је израђен на овереном катастарско-топографском плану у размери $P = 1:1000$.

Природни услови

Предметно подручје се налази у северном делу КО Српска Црња и има веома добру повезаност, како са насељем, тако и са ширим окружењем. У погледу рељефа, предметни простор има раван терен, са благим падом од истока према западу. Природних водотока у близини и широј околини нема, а површинску хидрографију представљају мелиорациони канали. Климатске карактеристике на овом подручју имају сва обележја умерено-континенталне климе.

Постојећа функционална организација простора

Већи део простора обухваћеног Планом сада се налази ван грађевинског подручја насеља Српска Црња (али је планирано грађевинско подручје) и обухвата пољопривредно земљиште, које се користи као њива, воћњак или виноград.

Североисточни део планског простора се налази у грађевинском подручју насеља Српска Црња и обухвата комплекс Каштела и државни пут I реда број 7, који тангира предметни простор са источне стране. У склопу Каштела је двораци "Нојхаузен" (културно добро под претходном заштитом) са помоћном зградом и пратећом инфраструктуром. Помоћна зграда у склопу Каштела је у веома лошем стању и запоседнута је нелегалним становањем.

Стање и капацитети комуналне инфраструктуре

Основни саобраћајни приступ предметном простору је омогућен преко државног пута I реда бр. 7, који је унутар грађевинског подручја Српске Црње и главна насељска саобраћајница (ГНС). На предметној локацији постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи, који ће омогућити функционално саобраћајно повезивање планираних садржаја, као и квалитетну и безбедну везу са окружењем.

Снабдевање водом насеља Српска Црња обавља се експлоатацијом подземних вода основног водоносног комплекса, са два бунара на изворишту. Квалитет подземних вода задовољава нормативе воде за пиће. Канализација отпадних вода није изграђена у насељу, а одвођење атмосферских вода је решено отвореним каналима, положеним уз уличне саобраћајнице.

На планском простору постоји прикључак постојећег објекта (Каштела) на електроенергетску мрежу.

На простору обухвата Плана постоји изграђена гасоводна инфраструктура, као и гасни прикључак са кућним мернорегулационим сетом (КМРС) за Каштел. Такође, предметни простор пресецају бушотински цевоводи (гасоводи).

На планском простору, у коридору државног пута, су изграђени електронски комуникациони каблови, бакарни месни и оптички међународни кабл.

Озелењеност простора

На простору обухвата Плана, на слободним површинама око дворца Нојхаузен (комплекс Каштела), налазе се зелене површине, које чине декоративне саднице лишћара и четинара. На осталим површинама, које представљају пољопривредно земљиште, налазе се појединачна стабла и групе шибља.

Стање животне средине

У ширем смислу у односу на предметни простор, негативан утицај на животну средину представља неизграђеност канализационе мреже у насељу, односно евакуација отпадних вода путем непрописно изведених септичких јама и нужника, непостојање постројења за пречишћавање отпадних вода, као и одвођење атмосферских отпадних вода отвореним каналима, који се не одржавају на одговарајућ начин. Високе подземне воде представљају неповољан природни аспект у односу на функционисање постојећих и планираних садржаја. Такође, простор у обухвату Плана пресецају бушотински цевоводи.

Заштићена природна и културна добра

На подручју обухвата Плана нема заштићених природних добара, на основу података Покрајинског завода за заштиту природе.

На простору обухваћеном овим Планом има евидентирано једно непокретно културно добро под претходном заштитом. То је дворец Нојхаузен, на кат. парц. бр. 7212/1.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Циљеви уређења и изградње

Циљеви израде овог Плана, односно уређења и изградње предметног простора су: спровођење одредби Просторног плана општине Нова Црња; усклађивање планираних решења са ситуацијом на терену; разграничење површина јавне намене; дефинисање основне намене површина са поделом на функционалне целине и зоне; дефинисање регулације и нивелације јавних површина; дефинисање траса, коридора и капацитета за јавну комуналну инфраструктуру; дефинисање правила уређења и правила грађења по целинама и зонама и заштита животне средине.

Подела простора на функционалне целине и зоне

Целина А - површине јавне намене: зона државног пута I реда број 7 и зона планиране обилазнице са сервисном саобраћајницом.

Целина Б - остале површине: зона комплекса "Каштел" и зона спорта, рекреације и туризма.

Предлог одређивања површина јавне намене

Површине јавне намене су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња од општег/јавног интереса. То су: зона државног пута I реда број 7 и зона планиране обилазнице са сервисном саобраћајницом.

Тресе, коридори и регулација мрежа јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

Планирана сервисна саобраћајница уз планирану обилазницу служи за постављање саобраћајне, водопривредне, енергетске и остале комуналне инфраструктуре.

Постојећи и планирани садржаји зоне спорта, рекреације и туризма ће преко сервисне саобраћајнице имати прикључак на планирану обилазницу.

Водоводном мрежом је потребно обезбедити снабдевање свих корисника питком водом, као и водом за заштиту од пожара. Новопланирану мрежу прикључити на најближи постојећи насељски вод и везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи.

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа је планирана до свих корисника, дуж саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена. Атмосферске воде ће се и даље одводити системом отворених канала.

Напајање електричном енергијом обезбедиће се из планиране дистрибутивне трафостанице напонског преноса 20/0,4kV, снаге до 2x630kVA.

Снабдевање природним гасом ће се извести прикључењем на постојећу дистрибутивну гасну мрежу, према условима надлежног дистрибутера за гас.

На планском простору је потребно обезбедити савремену широкопојасну електронску комуникациону мрежу за приступ и коришћење мултимедијалних сервиса.

Постојеће зелене површине је потребно реконструисати. На планираним површинама за зону спорта, рекреације и туризма, ће се формирати зелене површине у пејсажном стилу, у складу са будућом наменом простора, док на слободним површинама у оквиру коридора планиране обилазнице и сервисне саобраћајнице, треба формирати линијско и партерно зеленило.

Заштита природних и непокретних културних добара

Како на предметном простору нема заштићених, нити предложених за заштиту природних добара, Планом се не предвиђају посебне мере заштите. На основу услова Покрајинског завода за заштиту природе, дате су опште мере заштите био и гео-диверзитета, којима се препоручује коришћење аутохтоних врста у што већем проценту, егзота које се добро адаптирају условима средине, а не спадају у категорију инвазивних, као и избегавање осталих инвазивних врста.

Дворац Нојхаузен (на кат. парц. бр. 7212/1) је једино евидентирано НКД под претходном заштитом у обухвату Плана. Према Закону о културним добрима, добра под претходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра - споменици културе и за њих важе исте мере техничке заштите.

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа обухвата Плана је тачка бр. 1, која се налази на тромеђи путева, парцеле 7017/2 и 7215 и парцеле 7199.

Од тачке бр. 1 граница у правцу истока прати јужну међу пута, парцела 7215 до тромеђе пута и парцела 7213/3 и 7214 где мења правац ка југу и пратећи источну међу парцеле 7214 долази до тачке бр. 2, која се налази на петомеђи парцела 7207, 7208, 7213/1, 7213/3 и 7214.

Од тачке бр. 2 граница у правцу истока прати северну међу парцела 7213/1, 7212/8 и 1700/1 и пресеца државни пут I реда бр. 7, парцела 1699/2 у продужетку правца међе парцела 1700/1 и 1770/7 и долази до тачке бр. 3, која се налази на међи државног пута и парцеле 1694/1.

Од тачке бр. 3 граница у правцу југа дужином од 328 m прати источну међу државног пута до тачке бр. 4, која се налази на међи државног пута I реда бр. 7, парцела 1699/2 и парцеле 1694/1.

Од тачке бр. 4 граница мења правац ка западу, пресеца државни пут и пратећи дужином од 435 m јужну међу пута, парцела 1702 долази до тачке бр. 5, која се налази на међи пута и парцеле 1761.

Од тачке бр. 5 граница у правцу севера пресеца пут, парцела 1702 и пратећи источну међу пута, парцела 7017/2 долази до тачке бр. 1, која је уједно и почетна тачка описа обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи 14,95 ha.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Сво земљиште обухваћено овим Планом је предвиђено да буде грађевинско, тако да се граница грађевинског подручја поклапа са границом обухвата Плана.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА КАРАКТЕРИСТИЧНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама простор обухваћен Планом је подељен на две урбанистичке целине, у склопу којих се издвајају четири зоне. То су:

Целина А - површине јавне намене

- зона државног пута I реда број 7¹
- зона планиране обилазнице са сервисном саобраћајницом

Целина Б - остале површине

- зона комплекса "Каштел"
- зона спорта, рекреације и туризма

¹ По новој Уредби о категоризацији државних путева, ДП I реда бр. 7 је ДП Iб реда бр. 19

Биланс површина у обухвату Плана је исказан у наредној табели:

Намена површина	Површина			%
	ha	a	m ²	
Целина А - површине јавне намене	2	74	16	18,34
Зона државног пута I реда број 7	0	96	58	6,46
Зона планиране обилазнице са сервисном саобраћајницом	1	77	58	11,88
Целина Б - остале површине	12	20	39	81,66
Зона комплекса "Каштел"	1	85	50	12,41
Зона спорта, рекреације и туризма	10	34	89	69,25
Укупна површина у обухвату Плана	14	94	55	100

3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ДЕТАЉНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

3.1. ЦЕЛИНА А – ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Целину А представљају површине јавне намене. То је простор одређен за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина, за које је предвиђено утврђивање јавног интереса. Површине јавне намене су у јавној (државној) својини, односно треба да буду прибављене у јавну својину, у складу са посебним законом. Површине јавне намене у обухвату Плана су подељене у две зоне.

3.1.1. ЗОНА ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 7

Планом је обухваћен део коридора државног пута I реда бр. 7², који представља везу туристичко-спортско-рекреативног комплекса са насељском мрежом саобраћајница и ширим окружењем. Малопродатни објекат (продавница "Нада"), који се налази у заштитном појасу овог пута, у складу са Законом о јавним путевима ("Службени гласник РС", бр. 101/05 и 123/07), мора бити уклоњен.

3.1.2. ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ СА СЕРВИСНОМ САОБРАЋАЈНИЦОМ

Траса планиране обилазнице тангира зону спорта, рекреације и туризма са јужне стране, а њена основна функција је дислокација транзитног саобраћаја из насеља и усмеравање ка граничном прелазу. Траса планиране обилазнице укрштаће се у нивоу са главном насељском саобраћајницом.

Планирана сервисна саобраћајница уз планирану обилазницу у обухвату Плана представља површину, одговарајуће регулационе ширине, која служи за постављање саобраћајне, водопривредне, енергетске и остале планиране комуналне инфраструктуре. У коридору сервисне саобраћајнице је предвиђен паркинг, као и пешачка стаза.

Планирани садржаји зоне спорта, рекреације и туризма ће преко сервисне саобраћајнице имати прикључак на планирану обилазницу.

3.2. ЦЕЛИНА Б – ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

Све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене јесу остале површине (или површине остале намене) и оне чине целину Б. У обухвату Плана ову целину представљају зона комплекса "Каштел" и зона спорта, рекреације и туризма.

² По новој Уредби о категоризацији државних путева, ДП I реда бр. 7 је ДП I6 реда бр. 19

3.2.1. ЗОНА КОМПЛЕКСА "КАШТЕЛ"

Ова зона, површине 1,85 ha, обухвата дворац Нојхаузен са пратећим објектима и парком. Налази се са леве стране пута на изласку из Српске Црње према државној граници са Румунијом. Дворац је евидентирано културно добро под претходном заштитом. Објект је недавно комплетно реновиран, а инспирисан аристократском прошлoшћу нуди спој традиционалног и модерног. Под именом "Каштел Банатера" поред смештајних капацитета (десет соба и шест апартмана) и врхунске понуде хране и пића (акцент је на дивљачи и свежој речној риби), дворац нуди савремене спа и релакс садржаје, који ће се допуњавати и мењати у складу са потребама корисника. Такође се задржава постојећа парковска површина око самог објекта, а део је уређен за игру деце.

3.2.2. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

У оквиру ове зоне, на површини од око 10,35 ha, планирани су разноврсни садржаји, компатибилни са Каштелом, који би били у функцији спорта, рекреације и различитих видова туризма, а превасходно спортско-рекреативног, ловног, пословног и транзитног.

У ту сврху, у зони спорта, рекреације и туризма је предвиђена изградња отворених и затворених спортских терена, објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације, затим разноврсних смештајно-угоститељских капацитета, као и трговинских радњи и других пословних садржаја, који су компатибилни зони спорта, рекреације и туризма.

Планирани садржаји ће бити опремљени свом потребном инфраструктуром, а архитектонска обрада објеката мора бити уклопљена у околни амбијент (близина дворца Нојхаузен).

4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације дефинисане су нове регулационе линије планиране обилазнице и сервисне саобраћајнице.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама (графички приказ бр. 2.1).

Списак координата новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7476609.99	5066818.00	4	7476990.04	5066765.09
2	7476649.39	5066813.53	5	7477008.90	5066773.02
3	7476665.69	5066801.63	6	7477033.13	5066770.28

Постојећа регулација државног пута I реда број 7 се задржава.

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на равничарском терену чије су надморске висине од 77,67 m до 80,21 m апсолутне надморске висине.

Планом нивелације (на графичком приказу број 2.3) дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница и крећу се од 0,30–0,35 %.

Нивелационим решењем су дате смернице нивелације, којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА) ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

На графичком прилогу бр. 2.1. су приказане површине јавне намене. То су: део коридора државног пута I реда бр. 7³, део коридора обилазнице и коридор сервисне саобраћајнице.

У граници обухвата Плана површине јавне намене се образују на следећи начин:

Површина јавне намене	Парцеле	
	целе	делови
Државни пут I реда бр. 7		1699/2
Обилазница		1702
Сервисна саобраћајница		7199, 7200, 7201, 7202, 7203, 7204, 7205, 7206, 7207, 7208, 7209, 7210

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Парцелација

На основу Планом одређених регулационих линија (графички приказ број 2.1) деобом се од постојећих парцела у обухвату Плана образују нове парцеле, које или задржавају постојећу или добијају нову намену.

Препарцелација

Од парцела насталих деобом које добијају нову намену и постојећих парцела препарцелацијом се образују нове јединствене грађевинске парцеле површина јавне намене – обилазнице и сервисне саобраћајнице.

Када се формирају парцеле јавне намене, од осталих парцела у обухвату Плана, добијених парцелацијом, ће се, по потреби, пројектима парцелације и препарцелације образовати грађевинске парцеле, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом за зону спорта, рекреације и туризма.

Исправке граница парцела

У обухвату Плана нема исправки граница парцела.

³ По новој Уредби о категоризацији државних путева, ДП I реда бр. 7 је ДП I6 реда бр. 19

6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

6.1. ЗОНА ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 7

У оквиру коридора државног пута I реда бр. 7⁴ потребно је обезбедити програмско-планске елементе⁵ за реализацију реконструкције/рехабилитације коловозне конструкције уз придржавање следећих услова:

- | | |
|---|--------|
| - ширина проточне саобраћајне траке | 3,50 m |
| - ширина траке за уливање | 3,00 m |
| - ширина траке за изливање | 3,00 m |
| - ширина ивичних трака | 0,35 m |
| - ширина коловоза аутобуског стајалишта | 3,00 m |

6.2. ЗОНА ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ СА СЕРВИСНОМ САОБРАЋАЈНИЦОМ

У оквиру простора резервисаног за планирану обилазницу - коридор државног пута I реда бр. 7⁴ (у II фази) потребно је обезбедити следеће просторно-планске и саобраћајне елементе⁵:

- | | |
|---|-------------|
| - ширина регулације коридора | 22,0-30,0 m |
| - ширина саобраћајних трака | 3,50 m |
| - ширина ивичних трака | 0,35 m |
| - коловозна конструкција димензионисана за осовинско оптерећење од 115 kN по осовини. | |

У оквиру реализације прикључака на обилазницу/државни пут, основни елементи за саобраћајно пројектовање су следећи:

- рачунска брзина у оквиру зоне прикључења од $V_{\text{рас}} = 80 \text{ km/h}$
- саобраћајно оптерећење на саобраћајним прикључцима $> 250\text{-}500$ возила/сат
- заштитна ширина за постављање стубова јавне расвете је 1,8 m (за рачунску брзину од 80 km/h) од ивице коловоза државног пута.

Прикључење на државни пут (планирану обилазницу у II фази) одвијаће се преко сервисне саобраћајнице са следећим елементима:

- | | |
|--|--------|
| - ширина регулације коридора | 21,0 m |
| - ширина саобраћајних трака | 3,0 m |
| - издигнути ивичњаци или ивичне траке | 0,2 m |
| - двосмерни прикључак у ширини од минимално 6,0 m, са одговарајућим геометријским елементима (одговарајући радијуси прикључења на основу криве трагова меродавног возила и даљина прегледности од мин. 120,0 m); | |
| - саобраћајно оптерећење на саобраћајним прикључцима > 250 возила/сат; | |
| - коловозна конструкција димензионисана за осовинско оптерећење од најмање 115 kN по осовини. | |

⁴ По новој Уредби о категоризацији државних путева, ДП I реда бр. 7 је ДП Iб реда бр. 19

⁵ У погледу елемената (ширина, број саобраћајних трака, геометрија прикључака, попречни и подужни профил и др.) потребно је стриктно примењивати Закон о јавним путевима (ЗОЈП, "Сл. гласник РС", бр. 101/05, 123/07 и 101/11), Закон о безбедности саобраћаја на путевима (ЗОБС, "Сл. Гласник РС", бр. 41/09, 53/10 и 101/11) и Правилник о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Сл. гласник РС", бр. 50/11), као и друге техничке прописе у складу са поменутом регулативом. За све интервенције у оквиру коридора државног пута и планиране обилазнице потребно је затражити услове и сагласност од управљача пута.

7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Непосредни излазак на ДП I реда бр. 7⁶, (граница Румуније) Српска Црња - Нова Црња - Житиште - Зрењанин - Жабалъ - Нови Сад - Бачка Паланка - (граница Хрватске), преко насељске мреже - ГНС, положај самог предметног простора у насељској мрежи, као и иницијални туристички капацитети (Каштел) су елементи који овом простору дају квалитетне просторно-саобраћајне предиспозиције за неометан развој, посебно са аспекта путног/друмског транспорта.

Саобраћајно решење у оквиру обухвата Плана је конципирано тако да основу и главног апсорбера свих саобраћајних токова чини главна насељска саобраћајница (ГНС), на коју се прикључују сви планирани садржаји, а која има оптималан број прикључака на насељску мрежу.

У оквиру јавних површина - саобраћајних коридора (планиране обилазнице са сервисном саобраћајницом, као и постојеће главне насељске саобраћајнице) изградиће/реконструисаће се саобраћајнице са одговарајућим елементима и површинама за кретање свих учесника у саобраћају (моторна возила, пешаци, бициклисти), као и раскрснице - прикључци, чиме се омогућује безбедно и неометано кретање.

Основну везу зоне спорта, рекреације и туризма са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће сервисна саобраћајница са одговарајућим бројем прикључака на ДП I реда бр. 7 (постојећи ДП - планирана обилазница) у примереном саобраћајном ритму.

Планским саобраћајним решењем прикључци на државни пут I реда бр. 7 су:

- на стационажи km 147+949, (постојећи прикључак, који се задржава) и
- на стационажи km 147+256, (новоформиран прикључак, искључиво за потребе комплекса "Каштел").

Док се не реализује обилазница (I фаза) за приступ планираним садржајима користиће се постојећи коридор улице - парцела 1702, (стационажа km 147+949), који касније постаје коридор обилазнице и новоформиран прикључак (km 147+256).

Друга фаза подразумева реализацију обилазнице и сервисне саобраћајнице (са окретницама) са једним прикључком као основном везом зоне спорта, рекреације и туризма са државном путном мрежом.

Обилазница државног пута је предвиђена са одговарајућим елементима, које захтева овај ниво категорисане путне мреже.

Основу интерног саобраћајног система чиниће сервисна саобраћајница. Док се не реализује обилазница (планирани ДП I реда) за приступ државној путној мрежи користиће се саобраћајни прикључак у постојећој улици на стационажи km 147+949 државног пута I реда бр. 7². Овај прикључак је уједно и тачка прикључења обилазнице државног пута у коначној фази реализације саобраћајног решења.

Сервисна саобраћајница ће бити у крајњем планском решењу основа приступа зоне спорта, рекреације и туризма на државну путну мрежу.

⁶ По новој Уредби о категоризацији државних путева, ДП I реда бр. 7 је ДП I6 реда бр. 19

У коридору главне насељске саобраћајнице и планиране обилазнице (површине јавне намене), изградиће/реконструисаће се коловоз, са свим потребним елементима, који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих превозних средстава, која се очекују на овом простору, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина.

Површине за немоторна кретања (бицикличке стазе) и површине за јавни саобраћај (аутобуска стајалишта) нису планиране у овој зони. Сви објекти који нису у функцији пута, а који се налазе у заштитном појасу ДП I реда бр. 7, морају бити уклоњени.

Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних и саобраћајних коридора нису предвиђене, осим у зони сервисне саобраћајнице (видети графички приказ бр. 2.3.) тако да ће се основне потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела зоне спорта, рекреације, туризма. Изградњом пешачких стаза омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају, с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност.

Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре

Основни услов за изградњу јавне саобраћајне инфраструктуре су обавезна израда главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз придржавање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/2005, 123/2007 и 101/2011);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/2009, 53/2010 и 101/2011);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник Републике Србије", бр. 50/2011);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

- Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 3,5 m, уз сагласност управљача пута;
- Приликом изградње објеката у коридорима саобраћајница, које су у исто време и трасе државних путева, обавезно се придржавати заштитних и појасева контролисане изградње јавног пута, у складу са постојећим и планираним регулационим ширинама коридора саобраћајница.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом насеља Српска Црња обавља се експлоатацијом подземних вода основног водоносног комплекса, са два бунара на изворишту у северо-западном делу насеља. Просечна експлоатација подземних вода је око $Q=8$ l/s. Квалитет подземних вода задовољава нормативе воде за пиће. На предметном простору (у обухвату ПДР-а) налазе се постојеће инсталације насељског водовода.

Канализација отпадних вода није изграђена у насељу, као ни постројење за пречишћавање отпадних вода. Евакуација отпадних вода у насељу се и даље врши преко непрописно изведених септичких јама и нужника, чиме се непосредно угрожавају животна средина и здравље људи.

Одвођење атмосферских вода у насељу је решено отвореним каналима, положеним уз уличне саобраћајнице, са уливом у најближе реципијенте - мелиоративне канале на периферији насеља. Канали углавном не врше своју функцију због неодржавања, па су неретко засути и тада постају "упожни канали", што се негативно одражава на ионако висок ниво подземних вода.

Планирану хидротехничку инсталацију чине:

- водоводна мрежа,
- канализација отпадних вода и
- канализација атмосферских вода.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих планираних садржаја и објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара. Новопланирану мрежу треба прикључити на најближи постојећи насељски вод, у улици Милете Јакшића, и везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи.

За покривање противпожарних и других потреба за водом (прање, заливање и сл.) на парцелама појединачних корисника, могуће је бушење бунара, који ће захватати мање квалитетну издан. Противпожарна потреба за водом износи 10 l/s, што је уједно, количина потребна за димензионисање хидрантске мреже.

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних вода на посматраном подручју до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа је планирана дуж саобраћајница, користећи расположиве просторе и падове терена. До изградње насељског канализационог система, отпадне воде ће се прикупљати у бетонске водонепропусне септичке јаме, које ће се периодично празнити аутоцистерном, а садржај ће се одвозити на комуналну депонију.

Атмосферске воде у обухвату Плана ће се одводити системом отворених и затворених (зацељених) канала. Атмосферске воде се могу, у зависности од порекла, упустити у реципијент тек након адекватног третмана.

Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре

Снабдевање водом

- Снабдевање потрошача санитарном водом обезбедити са насељског изворишта. Капацитет изворишта обезбедити бушењем потребног броја бунара.
- Планирану водоводну мрежу прикључити на постојећу насељску водоводну мрежу, према претходно прибављеним условима и сагласностима од стране надлежног комуналног предузећа.
- На мрежи предвидети максималан број деоничних затварача, ваздушних вентила и муљни испуст.
- Дистрибутивну мрежу везивати у прстен са што је могуће мање слепих водова.
- Цевни материјал дистрибутивне мреже усвојити према важећим прописима и стандардима.
- Трасе водовода водити у зеленој површини где год расположива ширина уличног профила то дозвољава.
- Пролазак испод саобраћајница и укрштање са осталим уличним инсталацијама обезбедити челичном заштитном цеви.
- Дубина укопавања не би смела да је плића од 1,0m - 1,2m од нивелете терена, због зоне мржњења и саобраћајног оптерећења.

Одвођење отпадних и атмосферских вода

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све привредне и друге субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).
- Трасу фекалне канализације водити у слободном уличном профилу.
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од $\varnothing 200$ mm.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).
- Дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза.

- Изградити зацевљену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницим и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницама за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице.
- Реципијент је отворена каналска мрежа.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5 m изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.

Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру

- Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа.
- Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0 m иза регулационе линије.
- Где је потребно, предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже, а у складу са условима противпожарне заштите.
- Прикључење објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа.
- Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода.
- Отпадне воде из базена пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса.
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле.
- Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Напајање електричном енергијом планираних садржаја, обезбедиће се из нове дистрибутивне трафостанице напонског преноса 20/0,4 kV, снаге до 630 kVA. Напајање 20 kV напоном трафостанице извешће се са постојеће 20 kV мреже по електроенергетским условима добијеним од надлежне Електродистрибуције у Зрењанину.

Електроенергетска мрежа (средњенапонска и нисконапонска) за потребе напајања корисника, планираних садржаја, јавног осветљења, за регулацију саобраћајне сигнализације и др. на планском простору, градиће се подземно дуж саобраћајница и пешачких стаза.

Заштиту објекта од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објекта од атмосферског пражњења (Сл. лист СРЈ бр. 11/96).

Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре

Дистрибутивне трафостанице 20/0,4kV

- Дистрибутивне трафостанице у уличном коридору градити као стубне или монтажано-бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објекта мора бити 3,0 m.
- Монтажано-бетонске трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти.
- Могуће је изградити једноструке ТС (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA) и двоструке (2x630 kVA).

- Минимална површина за изградњу двоструке МБТС трафостанице треба да буде 6,5m x 5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, а до трафостанице обезбедити кабловску канализацију за полагање шеснаест 0,4 kV кабловских водова и два 20 kV кабловска вода.
- Минимална површина за изградњу једноструке МБТС трафостанице треба да буде 4,0m x 5,5m, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране, а до трафостанице обезбедити кабловску канализацију за полагање осам 0,4 kV кабловских водова и два 20 kV кабловска вода.
- Поред објекта трафостаница поставиће се уређаји и опрема ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења, а метално кућиште - слободностојећи орман поставиће се на јавној површини у оквиру уличних коридора или зелених површина.

Јавна надземна електроенергетска мрежа

- Надземну електроенергетску мрежу градити постављањем самоносећих кабловских снопова на бетонске и гвоздено решеткасте стубове.
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, мин. 0,5 m од саобраћајница.

Јавна подземна електроенергетска мрежа

- Електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ", бр.18/92).
- Електроенергетске каблове полагати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објекта и 0,5-1,0 m од саобраћајница.
- У зонама раскрсница извршиће се спајање мреже дуж коридора у свим правцима.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и електронских комуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV, а угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни, при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу од 0,5 m.

Јавно осветљење

- Светилке за јавно осветљење поставити на стубове расвете поред саобраћајница на растојању мин. 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40,0 m и ван колских прилаза објектима.
- За осветљење користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.

Електроенергетска инфраструктура унутар комплекса појединачних корисника

- Електроенергетску мрежу градити подземно по правилима грађења подземне електроенергетске мреже.

- Трафостанице у комплексу градити као монтажно-бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, зидане или узидане у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- Монтажно-бетонске (зидане) трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти.
- Могуће је изградити једноструке ТС (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA) и двоструке (2x630 kVA).
- Минимална удаљеност слободностојећих трафостаница (МБТС и зиданих) од осталих објеката треба да буде мин. 3,0 m.
- Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Сл. лист СРЈ", бр. 11/96).

Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ).
- Прикључни орман мора бити постављен на регулационој линији будућег потрошача по принципу улаз-излаз.

7.4. ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

На планском простору постоји изграђена гасоводна инфраструктура (дистрибутивана гасна мрежа од челичних и полиетиленских цеви), као и гасни прикључак са кућним мернорегулационим сетом (КМРС) за Каштел. Такође, на планском простору налазе се бушотински цевоводи. На простору обухвата Плана потребно је изместити деонице гасовода и цевовода који пресецају планирану зону спорта, рекреације и туризма у уличне коридоре. Проширење постојеће дистрибутивне гасне мреже извести изградњом гасовода у уличним/саобраћајним коридорима. Прикључење потрошача на гасоводну мрежу извести изградњом гасног прикључка према условима и сагласности надлежног дистрибутера за гас.

Услови за уређење и изградњу гасне инфраструктуре

Гасоводна мрежа средњег притиска и бушотински цевоводи

- Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска и бушотинских цевовода у зеленим површинама и испод тротоара је 0,8 m, а изузетно дубина укопавања може бити минимално 0,6 m, али на деоницама краћим од 50,0 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења.
- Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска и бушотинских цевовода при уздужном вођењу гасовода испод коловоза и при укрштању са коловозом је 1,3 m.
- Када се гасовод средњег притиска и бушотински цевовод води паралелно са путевима нижег или вишег реда његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5 m.
- Удаљеност укопаног гасовода средњег притиска и бушотинских цевовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже, мора бити толика да се не угрожава стабилност стуба, али не мања од 0,5 m слободног размака.

- Минимално дозвољено растојање при укрштању и паралелном вођењу гасовода средњег притиска и бушотинских цевовода са другим подземним инсталацијама је:

	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
- гасовод	0,5	0,3
- водовод	0,5	0,3
- вреловод или топовод	0,7	0,3
- канализација од бетонских цеви	0,7	0,3
- ПТТ инсталације	0,6	0,3
- ТВ и комуникациони кабл	0,5	0,3
- високонапонски водови	0,5	0,5
- нисконапонски водови	0,5	0,3
- вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ
- шахтови	0,3	НЕ

- Минимално дозвољено растојање гасовода средњег притиска и бушотинских цевовода до ивице темеља објекта је 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bara, а 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bara.
- Дата растојања могу бити и мања али не мања од 0,5 m за гасоводе од 2-4 bara и 1,0 m за гасоводе 7-13 bara, ако се гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта.
- Приликом укрштања гасовода и бушотинских цевовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом, а уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60 до 90°.

Гасоводна мрежа ниског притиска

- Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања гасовода је мин. 0,6 до макс. 1,0 m од његове горње ивице, у зависности од услова терена.
- Изузетно дубина укопавања може бити минимално 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини мин. 1,0 m од дна канала или ригола.
- Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, а мин. 0,5 m.
- Вредности минималних дозвољених растојања дистрибутивног гасовода у односу на друге укопане инсталације су:

	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
- гасовод	0,3	0,2
- водовод, канализација	1,0	0,5
- телефонски каблови	1,0	0,5
- ВН и НН електро каблови	0,5	0,5
- технолошка канализација	1,0	0,5
- високо зеленило	1,5	НЕ
- бетонски шахтови и канали	1,0	0,5
- темељ грађевинских објеката	1,0	НЕ
- локални путеви и улице	0,5	1,0
- државни путеви I и II реда	1,0	1,3
- бензинске пумпе	5,0	НЕ

- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно. При томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза.
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод зграда и других објеката високоградње.
- Надземно полагање дистрибутивног гасовода се врши само изузетно, уз посебну заштиту од механичких, температурних и утицаја стварања кондензата.

Услови за прикључење на гасну инфраструктуру

- Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.
- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса.
- Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин 0,8 m.
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу, а где нема зеленог појаса, гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа или испод канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0 m од дна канала или ригола.
- Најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.
- Мерно-регулациони сет се не сме постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације; мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) мин. 1,0 m, мерено по хоризонтали.
- При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90).

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Од постојећих резерви месне електронске комуникационе мреже или од постојеће телефонске централе у насељу потребно је обезбедити електронску комуникациону мрежу за потребе одвијања електронског комуникационог саобраћаја корисника планског простора. Електронска комуникациона мрежа ће се градити обострано дуж саобраћајница (пешачких стаза) у уличним коридорима.

За потребе корисника планског простора потребно је положити цеви за електронску комуникациону мрежу, којом ће се омогућити примена и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM) за брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника или до објекта УПС (МСАН) на јавној површини.

Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре

- Целокупну ЕК мрежу (фиксна телефонија, КДС, интернет и др.) градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ЕК мрежа ће се у потпуности градити подземно, у коридорима саобраћајница.
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8-1,2m.
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута (ножице насипа трупа пута) или спољне ивице путног канала за одводњавање.

- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут, у прописаној заштитној цеви.
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране.
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35-1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви.
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0-1,2 m.
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m.
- Ако већ постоје комуникационе трасе, нове ЕК каблове полагасти у исте.
- При паралелном вођењу комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°.
- При укрштању комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m.
- При приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевоводом гасовода, водовода и канализацијом хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m.
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на ЕК мрежу и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем канализације од планираног окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника.
- Уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини у оквиру уличних коридора или зелених површина.
- За потребе корисника може се градити и бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- У циљу обезбеђења потреба за новим ЕК прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области ЕК потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ЕК канализације, од планираног ЕК окна до просторије планиране за смештај ЕК опреме унутар парцеле корисника, или до објекта на јавној површини.

7.6. ЗЕЛЕНИЛО

Планиране зелене површине у оквиру обухвата Плана, ће бити уређене у оквиру површина за јавне намене, које чине јавни путеви, и у оквиру зоне спорта, рекреације и туризма.

У оквиру коридора обилазнице и сервисне саобраћајнице зелене површине формирати у виду линијског зеленила. Формирати дрвореде од високих или средњих и ниских лишћара (липа, јавор, брест и др.), са спратом партерног зеленила од различитих врста шибља. Растојања стабала у дрвореду зависе од њихове висине и износе од 5,0 m до макс. 15,0 m.

Озелењавање паркинг простора, уз сервисну саобраћајницу, спровести формирањем линијског зеленила од ниских и средњих лишћара, које ће пружити заштиту од инсолације.

Уз државни пут I реда формирати травњак, а на проширењима и партерно зеленило.

У оквиру зоне спорта, рекреације и туризма зелене површине треба формирати у пејсажном стилу на мин. 40% површина. Применити аутохтоне врсте (високи лишћари и лишћари средње висине са спратом шибља), али и егзоте које су се адаптирале станишним условима. Потребно је кроз планирано озелењавање, обезбедити заштиту структуре предела, несметано функционисање природних процеса и заштиту биодиверзитета укупног простора. На свим слободним површинама формирати травњак отпоран на гажење.

Услови за озелењавање

- Обавезна је израда главних пројеката за озелењавање јавних површина и зоне спорта, рекреације и туризма, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Дрвеће и шибље садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	1,5 m	
Канализације	1,5 m	
Електрокаблова	2,0 m	0,5 m
ЕК мреже	1,5 m	
Гасовода	1,5 m	

- Дрвеће садити на удаљености мин. 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објеката.
- Избор дендролошког материјала орјентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

У претходној тачки, Планом су дефинисани услови за прикључење грађевинске парцеле на насељску комуналну инфраструктуру: јавне саобраћајнице, водоводну и канализациону мрежу, електроенергетску мрежу, дистрибутивну гасоводну и електронску комуникациону мрежу. Такође, прикључци на јавну комуналну мрежу се изводе према техничким условима и уз сагласност предузећа, надлежног за одређену комуналну инфраструктуру.

Оптимални стандард комуналне опремљености грађевинског земљишта би била дефинисана могућност колског прилаза и прикључака на уличну (јавну) водоводну, канализациону, електро, гасну и електронску комуникациону мрежу.

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за нормално функционисање одређене намене. Конкретно, за парцеле грађевинског земљишта у зони спорта, рекреације и туризма је потребно обезбедити прикључке на саобраћајну, водоводну и електроенергетску инфраструктуру.

9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На предметном простору нема заштићених нити предложених за заштиту природних добара, као ни посебно вредних делова природе, према подацима надлежне установе за заштиту⁷, тако да се Планом не предвиђају посебне мере заштите.

Опште мере заштите био и гео-диверзитета на предметном простору су: коришћење аутохтоних врста у што већем проценту, коришћење егзота које се добро адаптирају условима средине, а не спадају у категорију инвазивних, као и избегавање осталих инвазивних врста.

9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Дворац Нојхаузен (на кат. парц. бр. 7212/1) је једино евидентирано НКД под претходном заштитом у обухвату Плана⁸. Према Закону о културним добрима, добра под претходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра - споменици културе и за њих важе исте мере техничке заштите.

Сви објекти стављени под претходну заштиту морају бити у законски одређеном року истражени, а након валоризације ових објеката, неки од њих ће бити стављени под заштиту. Док се објекти под претходном заштитом не истраже, потребно их је чувати у затеченом стању. За било какве радове, који би се изводили на њима, морају се претходно прибавити услови надлежне установе за заштиту.

У обухвату Плана нема евидентираног археолошког материјала⁹, али с обзиром да није извршено рекогносцирање терена, у случају да се у току извођења грађевинских и других радова на простору обухвата Плана, наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавестити надлежну институцију - Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, као и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине предметног простора, непосредног и ширег окружења, неопходно је предузети одређене мере заштите природних ресурса, у домену планираних спортско-рекреативних и туристичких активности.

Изградња и реконструкција објеката, односно извођење радова на изградњи нових објеката у границама обухвата Плана, може се вршити у складу са основним принципима одрживог развоја, односно уз очување постојећих вредности и без деградација природних ресурса и животне средине.

Планом се предвиђа да се заштита животне средине обезбеди реализацијом конкретних решења и предузимањем одређених мера заштите природних ресурса:

⁷ Услови Покрајинског завода за заштиту природе број 03-589/2 од 23.08.2010. године

⁸ Списак културних добара и добара под претходном заштитом из области археологије, историје уметности и етнологије по насељеним местима општине Нова Црња и посебне мере заштите, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, новембар 2007. године

⁹ Услови Завода за заштиту споменика културе Зрењанин број I-66-3/10 од 20.08.2010. године

- опремање простора комуналном инфраструктуром и примена грађевинско-техничких мера у циљу спречавања/смањења потенцијалних утицаја на квалитет природних ресурса услед одвијања планираних активности;
- примена мера заштите од потенцијалног негативног утицаја буке, нивоа изнад дозвољених граничних вредности на здравље људи који бораве у комплексу;
- снабдевање водом за пиће и санитарне потребе, као и водом за заштиту од пожара преко насељског водоводног система;
- сепаратно одвођење сувишне атмосферске воде и употребљене санитарне отпадне воде;
- упуштање атмосферских вода са колско-манипулативних површина у реципијент тек након адекватног третмана;
- адекватно управљање отпадом насталог на простору обухвата Плана.

Реализацијом плана озелењавања унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови простора, чиме ће се обезбедити функција баријере у промету евентуалних загађујућих материја у односу на спољне садржаје.

Коришћење природног гаса за загревање објеката, представља позитиван аспект заштите ваздуха од емисије загађујућих материја, чија се продукција јавља у случају коришћења необновљивих облика енергије.

Управљање комуналним и другим врстама отпада, врши се на начин и према обавезама прописаним Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/2009 и 88/2010), којим је дефинисана одговорност произвођача отпада, третман и складиштење отпада. Обавезне смернице наведеног Закона, које се односе на комунални, комерцијални, индустријски, електронски, опасан и друге врсте отпада, подразумевају одређене начине сакупљања, разврставања, складиштења, транспорта, поновног искоришћења и одлагања ових врста отпада.

У контексту заштите земљишта и воде, комунални отпад ће се привремено одлагати у одговарајуће контејнере, а потом на уређен и адекватан начин транспортовати од стране надлежне комуналне организације на предвиђен простор за коначно одлагање или третман. Простор у оквиру комплекса на којем ће посуде за примарно сакупљање генерисаног отпада бити постављене, обавезно је одржавати у складу са санитарно-хигијенским условима, чиме ће се спречити евентуално расипање отпада. Планирани и постојећи објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од атмосферског пражњења и заштиту од пожара, у складу са Законом о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09) и правилницима који уређују заштиту од пожара, као и Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

За објекте, који могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04, 36/09 и 72/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004 и 36/2009) и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 114/2008).

9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

Посебне мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на становништво дате су у законским и подзаконским актима, који се односе на здравље и безбедност људи и заштиту на раду. При изградњи инфраструктурних објеката обавезно је водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима, које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним међусобним растојањима.

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и удеса. У том смислу, у циљу заштите живота и здравља становништва, неопходно је стриктно поштовати урбанистичке и друге услове и нормативе, дефинисане низом законских и подзаконских аката.

На основу: географских, морфолошких, хидролошких, демографских и других карактеристика, констатује се да подручје обухвата Плана може бити угрожено од: пожара, земљотреса, метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова и града), поплава (подземних вода), техничко-технолошких несрећа (акцидентата) и ратних дејстава.

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објекта (удаљеност између објекта, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја и слично);
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара.

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине најмање 7⁰ MCS за све објекте;
- поштовањем прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

Заштита од метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова и града) обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом;
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;
- заштита од града обезбедиће се постојећим противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града, по потреби, испаљују противградне ракете.

Заштита од поплава (подземних вода) обезбедиће се:

- поштовањем основне намене канала који пролазе поред и кроз предметни простор, односно насеље, и имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља (сачувати интегритет детаљне каналске мреже и припадајућих објекта);
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објекта (карактеристике канала, пропуста и сл.).

Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидентата) обезбедиће се:

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава обезбедиће се:

- У случају непосредне ратне опасности и у рату, све мере цивилне заштите (заштита људи и материјалних добара, померање становништва, збрињавање становништва и др.) спроводиће се у складу са Законом о одбрани ("Сл. гласник РС", бр. 116/07, 88/09 и 104/09) и Законом о ванредним ситуацијама ("Сл. гласник РС", бр. 111/09) и другим прописима који регулишу ову област.
- Пре изградње или реконструкције објеката, инвеститори су у обавези да прибаве мишљење ЈП "Склониште" Београд о обавези изградње заштитног објекта (врста објекта, обим заштите, капацитет) или о ослобађању од изградње, уколико се објекат не налази у угроженој зони.
- Инвеститор може бити ослобођен обавезе изградње склоништа, решењем надлежне службе, на основу прибављеног мишљења органа надлежног за послове урбанизма о непостојању техничких услова за изградњу склоништа у складу са законом и другим прописима.
- Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ

При планирању, пројектовању и грађењу површина и објеката јавне намене - јавних саобраћајних површина, тротоара и пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта, затим прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити услови и технички стандарди приступачности, којима се обезбеђује несметан приступ, кретање, боравак и рад особама са инвалидитетом, као и деци, старим и особама са отежаним кретањем, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

У планском периоду радити на подстицању градитеља и власника да при изградњи објеката користе нове и обновљиве облике енергије и да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама ради смањења текућих трошкова.

Енергетски ефикасна градња постиже се:

- Градњом пешачких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- Подизањем уличног зеленила смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу/вожњу бицикла;
- Пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката (начином коришћења природног осветљења и осунчања);
- Подизањем зелених кровова (као компензација окупираном земљишту);
- Сопственом производњом енергије и другим факторима;
- Изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетски ефикасна градња зграда обухвата и следеће мере:

- Реализација пасивних соларних система: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација;
- Омотач зграде (топлотна изолација: зидова, кровова и подних површина; замена/санација прозора, ваздушна заптивност/непропустљивост и друге мере);
- Систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена/модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена/модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља топлоте/трошкова, мерача топлоте и друге мере);
- Унутрашњу климу, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- Унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености);
- Технички системи за осветљење који се уграђују у зграду морају испуњавати и захтеве утврђене српским стандардима СРПС ЕН 15193 - Енергетске преформансе зграда - Енергетски захтеви за осветљење;
- Увођење природног светла применом мера неопходних за максимално коришћење природног светла уз минимално коришћење вештачког осветљења.

Енергетска својства и начин израчунавања топлотних својстава објеката високоградње, као и енергетски захтеви за нове и постојеће објекте су дефисани Правилником о енергетској ефикасности зграда ("Сл. гласник РС", бр. 61/2011).

Неки објекти су изузети из примене одредби овог Правилника (зграде за које се не издаје грађевинска дозвола или се издаје привремена грађевинска дозвола, зграде које се не греју и не климатизују и зграде које се повремено користе).

Мере за даље побољшавање енергетских карактеристика зграде не смеју да буду у супротности са другим суштинским захтевима, као што су приступачност, рационалност и намеравано коришћење зграде.

12. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ ИЛИ РАСПИСУЈЕ КОНКУРС

У обухвату Плана нема локација за које се обавезно ради урбанистички пројекат или расписује конкурс, као основ за даљу реализацију, али се може радити урбанистички пројекат или расписати јавни архитектонски или урбанистички конкурс за сложеније спортско-рекреативне или туристичке садржаје, ако за то инвеститор покаже интерес.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
- Током изградње објеката и извођења других радова треба имати у виду чл. 99. Закона о заштити природе ("Службени гласник РС", бр. 36/09, 88/10 и 91/10-исправка), којим се предвиђа обавеза извођача радова/налазача да пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе;
- Уколико се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09);
- Површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци, старим и особама са отежаним кретањем омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/12);
- Изградњу објеката вршити у складу са одговарајућим условима за изградњу склоништа добијеним од ЈП Склоништа Београд и условима Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину.
- За остала правила грађења која нису дефинисана овим Планом (као Општа правила и Правила грађења по целинама и зонама), примењују се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/11).

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

2.1. ЦЕЛИНА А – ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

За изградњу и уређење површина јавне намене поред горе наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у тачки б. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.

2.2. ЦЕЛИНА Б – ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

2.2.1. ЗОНА КОМПЛЕКСА "КАШТЕЛ"

Врста и намена објеката

У оквиру постојећег (недавно реновираног) објекта "Каштел Банатера", који је непокретно културно добро под претходном заштитом¹⁰, налазе се ресторан, апартмански и собни смештај, мини спа центар и остали пратећи садржаји, који ће се допуњавати и мењати у складу са потребама корисника и условима заштите.

¹⁰ Некадашњи дворца Нојхаузен

Други (прилично руиниран) објекат на парцели је помоћни објекат, који је предвиђен да буде у функцији главног објекта - Каштела. Такође, постоји могућност изградње и других објеката, који подлежу режиму заштите главног објекта.

Дозвољава се изградња објеката намењених за угоститељску делатност (смештајни капацитети, пружање услуге исхране и пића), спорт и рекреацију, услужне и друге компатибилне делатности (трговине у сврху туризма и сл.), које могу осигурати прописане мере заштите културног добра и животне средине.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Није дозвољена парцелација, тј. уситњавање простора предвиђеног за ову намену, а могуће је, ако постоји интерес, извршити препарцелацију, у смислу обједињавања постојећих парцела у јединствену парцелу комплекса "Каштел".

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

За главни објекат – Каштел (који је културно добро под режимом претходне заштите) се задржавају постојеће грађевинске линије, односно положај на парцели.

За остале објекте се такође задржава постојећа предња грађевинска линија, која је увучена у односу на регулациону линију (погледати графички приказ бр. 2.3). Објекти се предњом фасадом постављају на ову грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле (зависно од урбанистичко-архитектонског решења комплекса).

Грађевинска линија од осталих граница парцеле је увучена на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

Комплекс "Каштел" уредити тако да се репрезентативни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни и помоћни објекти у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони комплекса "Каштел" испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За главни објекат – Каштел се задржавају постојећа спратност (П+1+Пк) и висина објекта.

За остале објекте у овој зони испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине¹¹ макс. 12,0 m;
- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од главног објекта (Каштела);
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.

¹¹ Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

За било какву реконструкцију постојећих и изградњу других објеката у зони комплекса "Каштел" претходно се морају тражити услови и прибавити сагласност од Завода за заштиту споменика културе у Зрењанину.

На истој грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта за угоститељску делатност, спорт и рекреацију, услужне и друге компатибилне делатности, са дозвољеном наменом и по правилима грађења из овог Плана.

Такође, се могу градити и помоћни објекти, који су у функцији главног објекта (Каштела) и пратећих објеката.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом или непрекинутом низу, у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите.

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m. Удаљеност било ког објекта од објекта Каштела ће бити дефинисана условима надлежне установе за заштиту.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже, односно прикључења на исту), треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

Евентуална трафостаница за сопствене потребе се може градити као зидана или монтажно-бетонска, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0m x 6,0m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Парцела, односно комплекс, се могу ограђивати пуном (зиданом), живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограда на регулационој линији може бити искључиво транспарентна или комбинација пуне и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m. За изградњу нове и реконструкцију постојеће ограде, такође се морају прибавити условима надлежне установе за заштиту.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Грађевинска парцела мора имати колски и пешачки приступ са јавног пута, односно друге јавне површине намењене за саобраћај. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,2 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар комплекса "Каштел" извести са различитим ширинама (у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се обезбедити одговарајући паркинг простор у оквиру комплекса, изван површине јавног пута. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0m, док је за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m.

Оквирно се рачуна за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, али се за конкретне садржаје паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређују делатност/садржај уређују.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

За било какве радове на објекту Каштел, који је културно добро под претходном заштитом, морају се од стране Завода за заштиту споменика културе Зрењанин издати конзерваторски услови.

Такође, за изградњу других објеката у зони комплекса "Каштел", као и друге радове, који утичу на архитектонске и визуелно-естетске карактеристике целине (заштитна ограда, партерно и хортикултурно уређење) морају се тражити услови и прибавити сагласност надлежне установе за заштиту.

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан или савременији начин, а архитектонско и естетско обликовање објеката у потпуности ускладити са главним објектом - Каштелом (дворац Нојхаузен).

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Такође, избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Све слободне површине комплекса парковски озеленити у пејсажном стилу и опремити вртним мобилијаром.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

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

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

2.2.2. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ И ТУРИЗМА

Врста и намена објеката

У зони спорта, рекреације и туризма могу се градити спортско-рекреативни терени и објекти, туристички и угоститељски објекти, као и трговински, пословни и услужни објекти компатибилне намене, који задовољавају услове заштите животне средине.

Планира се изградња следећих објеката:

- Објекти за спорт и рекреацију - отворени и затворени спортски терени и објекти (отворени и затворени базени, аква паркови, спортске сале, фудбалски и терени за мале спортове, тениски и голф/мини голф терени, теретане, куглане, јахалишта, итд.), затим пратећи садржаји у функцији спорта и рекреације (пословне просторије, свлачионице и гардеробе, купатила, сауне, соларијуми и др.), као и рекреативно-забавни садржаји (тематски и забавни паркови, објекти за авантуристичке активности, летње позорнице, дечја игралишта и сл.);
- Туристичко-угоститељски објекти за пружање услуге исхране и/или смештаја (хотели, мотели и хостели, ресторани/са преноћиштем, кафићи, барови, пицерије, посластичарнице, летње баште, бунгалови и слично);
- Пословно-услужни објекти, као што су трговинске радње, туристичке агенције и информативни центри, салони и други пословни садржаји компатибилни зони спорта, рекреације и туризма.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони спорта, рекреације и туризма мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, у склопу једне функционалне целине, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености, при чему поједини комплекси могу бити на једној или више грађевинских парцела.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1500 m², са ширином уличног фронта од минимално 30,0 m. Максимална величина парцеле у овој зони није лимитирана.

Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе парцеле

Објекти се граде до грађевинске линије или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за мин. 5,0 m, с тим да изузетно, за портирнице, продавнице и сличне објекте, ово растојање може бити и мање, односно грађевинска линија се може поклопити са регулационом.

Грађевинска линија у односу на остале границе парцеле са суседима је увучена за мин. 3,0 м. Изузетно, и уз сагласност суседа, ово растојање може бити и мање, односно објекат се може поставити на заједничку међу (до границе парцеле), под условом да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта и да су задовољени услови противпожарне заштите.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони спорта, рекреације и туризма испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%¹², односно 60%, ако се рачунају и објекти отворених базена, спортско-рекреативних терена и интерних саобраћајница.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина¹³.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

За објекте у зони спорта, рекреације и туризма испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине¹⁴ макс. 12,0 м;
- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 м, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од 12,0 м;
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 м.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске или сутеренске етаже, ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према нултој коти објекта и то:

- Кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута;
- Кота приземља може бити највише 1,2 м виша од коте нивелете јавног или приступног пута.

Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,6 м рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На истој грађевинској парцели може бити изграђено више од једног објекта за угоститељску делатност, спорт и рекреацију, услужне и друге компатибилне делатности, са одређеном наменом и по правилима грађења из овог Плана.

Такође, се могу градити помоћни и инфраструктурни објекти, који су у функцији главног/главних објеката.

Објекти (у оквиру парцеле) могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом или непрекинутом низу, у зависности од функционалних захтева и задовољавања прописаних услова заштите.

¹² У овај индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени и отворени базени

¹³ У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

¹⁴ Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта и објеката у прекинутом низу је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до изградње јавне канализационе мреже, односно прикључења на исту), треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и граница парцеле.

Трафостанице за сопствене потребе градити као монтажно-бетонске, зидане или узидане, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0m x 6,0m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа и базних радио станица, могу се поставити у зони спорта, рекреације и туризма, у оквиру главних објеката (у или на објекту), у складу са условима надлежног предузећа.

Парцеле, односно комплекси, се могу ограђивати пуном (зиданом), живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација пуне и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује или на граници парцеле у договору са суседима. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле или комплекса, уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да су обезбеђени проточност саобраћаја и услови противпожарне заштите.

Такође, дозвољено је и засебно ограђивање спортских терена заштитном транспарентном оградом, уколико то захтева врста спортских активности, које се на њима одвијају, у складу са нормативима за конкретни спорт.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ свакој грађевинској парцели мора бити решен са јавног пута - сервисне саобраћајнице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,0 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,2 m.

Интерне саобраћајнице, саобраћајно-манипулативне и пешачке површине унутар парцела/комплекса извести у зависности од функције, врсте очекиваних возила и расположивог простора и са свим потребним елементима за комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

Осим јавног паркинга у коридору сервисне саобраћајнице, за паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру сопствене парцеле/комплекса.

Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m, а за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m.

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног простора, односно једно паркинг место на 100 m² корисног простора за трговине на мало, за угоститељски објекат једно паркинг место на користан простор за 8 столица, односно једно паркинг место на користан простор за 10 кревета, а за спортски објекат (халу) једно паркинг место на користан простор за 40 гледалаца, али се за конкретне случајеве паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима, који уређују конкретни угоститељско-туристички, спортско-рекреативне или пословни садржај.

Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа, при чему треба успоставити хармоничан однос са објектима у непосредном суседству (објекат Каштел - дворца Нојхаузен је културно добро под претходном заштитом).

Фасаде објеката могу бити слободно третиране, али у погледу архитектонског обликовања, као и при избору боја и материјала, пожељно је да сви објекти у овој зони, а обавезно сви објекти у склопу појединих просторних и функционалних целина, буду међусобно усаглашени, тако да са објектима у окружењу (комплекс "Каштел") и уз одговарајуће партерно решење (попловавање, озелењавање и урбани мобилијар) чине привлачну, атрактивну и хармоничну целину.

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Врсту кровне конструкције и нагиб крова треба ускладити са врстом кровног покривача.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/садржај, а избор материјала вршити имајући у виду конкретну намену објекта, уз обезбеђивање техничких, санитарно-хигијенских и противпожарних услова.

Заштита суседних објеката

Изградњом објеката и планираном делатношћу у оквиру парцеле не сме се нарушити животна средина, нити на било који начин угрозити објекти на суседним парцелама и њихово нормално функционисање.

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

Ако се поставља на заједничку међу (границу парцеле) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште).

Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев фиксних отвора – светларника и отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора и осветљења помоћних просторија, минималне висине парапета од 1,8 m, површине до 0,8 m².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Постојеће стање

2. Планска решења