

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

Председник Скупштине општине: _____
Милорад Васиљевић

Број: II-06-5/12-3
Дана: 12.03.2012.

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РАДНУ ЗОНУ "ШОЛАЈА"
У КО СРПСКА ЦРЊА**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД

E-2390

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, март 2012.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
ЗА РАДНУ ЗОНУ "ШОЛАЈА" 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:

2390

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елект.
Милан Жижич, дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.
Тања Топо, маст.дипл.инж.зашт.жив.сред.
Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх.
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 КОРИДОРА ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	9
3.1.2. ЗОНА КОРИДОРА СЕРВИСНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	9
3.1.3. ЗОНА РЕЗЕРВИСАНА ЗА КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ.....	9
3.1.4. ЗОНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ ЗА ГАС	10
3.1.5. ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА.....	10
3.2. ЦЕЛИНА Б – ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	10
3.2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА.....	10
4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	11
4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.....	11
4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ	11
4.3. ОДРЕЂИВАЊЕ (ПОПИС ПАРЦЕЛА И ОПИС ЛОКАЦИЈА) ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.....	11
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	12
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	12
6.1. ЗОНА КОРИДОРА ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	12
6.2. ЗОНА КОРИДОРА СЕРВИСНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ	12
6.3. ЗОНА РЕЗЕРВИСАНА ЗА КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ	13
6.4. ЗОНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ ЗА ГАС.....	13
6.5. ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА.....	14
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ САОБРАЋАЈНЕ И ДРУГЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	14
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	14
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	15
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	17
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 НАЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	22
9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	22

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 РАДНИХ САДРЖАЈА.....	29

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 за радну зону "Шолаја" 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 за радну зону "Шолаја" у КО Српска Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 4/2009) 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 западно од грађевинског подручја насеља Српска Црња, површине 17,81 ha, који је намењен за радну зону.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа планска документација

Плански документ вишег реда представља Просторни план општине Нова Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/2011).

Катастарско-топографске подлоге

За потребе израде Концепта плана коришћен је достављен катастарско-топографски план у размери 1:1000.

Природни услови

У погледу рељефа, предметни простор има изразито раван терен. Природних водотока у близини и широј околини нема. Подземне воде су доста високе, па у влажном периоду године вода често избија на површину тла, проузрокујући знатне штете пољопривреди, саобраћају и објектима. Климатске карактеристике на овом подручју имају сва обележја умерено-континенталне климе. Предметни простор се налази у зони могуће угрожености земљотресом јачине 7° MCS скале. Из свега наведеног, може се закључити да су геосаобраћајни положај и природни услови у простору обухваћеном Планом повољни, тј. да не представљају ограничавајући фактор за уређење и изградњу.

Постојећа функционална организација простора

Предметни простор се налази на пољопривредном земљишту, ван грађевинског подручја насеља Српска Црња. У западном делу се некада налазила економија "Шолаја" (фарма крава и други садржаји), са мноштвом објеката и неопходном инфраструктуром, али су у међувремени објекти порушени, инфраструктура укинута и земљиште рашчишћено.

Стање и капацитети комуналне инфраструктуре

На посматраној локацији од објеката саобраћајне инфраструктуре постоје: приступна саобраћајница до (бивше) економије и интерна саобраћајница унутар (бивше) економије (будуће зоне радних садржаја). Можемо рећи да за формирање садржаја путног-друмског саобраћаја, на предметној локацији постоје одговарајући просторни и урбанистички елементи, који ће омогућити функционално саобраћајно повезивање унутар саме радне зоне, а такође и омогућити квалитетну и безбедну везу са окружењем преко ДП I реда бр. 7.

Снабдевање водом насеља Српска Црња обавља се експлоатацијом подземних вода основног водоносног комплекса са два бунара на изворишту у северо-западном делу насеља. На самој локацији планиране радне зоне не постоје инсталације водовода. Канализација отпадних вода није изграђена у насељу, као ни постројење за пречишћавање отпадних вода. Евакуација отпадних вода се и даље врши преко непрописно изведених септичких јама и нужника. Одвођење атмосферских вода у насељу решено је отвореним каналима, положеним уз уличне саобраћајнице, са уливом у најближе реципијенте, у мелиоративне канале на периферији насеља.

На планском простору нема изграђене електроенергетске инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираних корисника.

На простору обухвата Плана постоји изграђен гасовод високог притиска до 40 bar. У насељу Српска Црња постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, која је у непосредној близини обухвата овог Плана.

На планском простору нема изграђене телекомуникационе инфраструктуре.

Озелењеност простора

Већи део простора обухваћеног Планом, се користи као пољопривредно земљиште - њива. Остало земљиште (где је била економија "Шолаја") је након уклањања објекта остало неуређено, зарасло у траву и шибље.

Стање животне средине

Предметни простор је неизграђен, налази се на пољопривредном земљишту и са источне стране непосредно се ослања на грађевинско подручје насеља Српска Црња. Директан утицај на квалитет земљишта има неконтролисана примена хемијских средстава заштите у пољопривредној производњи, а индиректан утицај и на воду. Кумулативном утицају на природне ресурсе доприноси и неадекватна евакуација отпадних вода насеља, с обзиром на чињеницу да се отпаде воде насеља одводе у непрописно изведене септичке јаме.

Заштићена природна и културна добра

На предметном простору нема заштићених нити предложених за заштиту природних добара, нити евидентираних непокретних културних добара.

Услови надлежних органа и јавних предузећа

У току израде Концепта плана затражени су и прибављени услови и обавештења надлежних органа и организација, јавних и комуналних предузећа.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Граница обухвата плана и грађевинског подручја

Укупна површина обухвата Плана износи 17,81 ha. Сво земљиште обухваћено овим Планом је предвиђено да буде грађевинско, тако да се граница грађевинског подручја поклапа са границом обухвата Плана.

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

Простор обухваћен Планом је подељен на следеће функционалне целине и зоне: саобраћајни коридори (приступна и сабирна саобраћајница и обилазница), зона радних садржаја, заштитно зеленило, мелиорациони канал и мерно-регулациона станица за гас.

Предлог одређивања површина јавне намене

Површине јавне намене су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. То су: коридори обилазнице, приступне и сервисне саобраћајнице, заштитно зеленило и комплекс МРС.

Трасе, коридори и регулација мрежа јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

У оквиру планског документа вишег реда (ППО Нова Црња), планирана је дислокација транзитних токова из насеља, формирањем коридора обилазнице државног пута I реда бр. 7, западно од насеља Српска Црња. На основу тога саобраћајни положај планиране радне зоне уз будућу обилазницу - државни пут, може се окарактерисати као врло повољан. Садржаји планиране радне зоне биће везани на државни пут преко приступне саобраћајнице и постојеће насељске уличне мреже, односно (у другој фази, након изградње обилазнице) преко прикључка сервисне саобраћајнице.

Хидротехничке инсталације које се планирају у обухвату Плана су: водоводна мрежа, канализација отпадних вода и канализација атмосферских вода.

Напајање електричном енергијом обезбедиће се из планираних дистрибутивних трафостаница напонског преноса 20/0,4kV, снаге до 630kVA.

Постојећи гасовод високог притиска задржава свој положај у простору. За потребе гасификације планиране радне зоне, у зависности од потребних количина природног гаса за планиране потрошаче, могуће су три варијанте снабдевања.

На планском простору је потребно обезбедити око 50 директних телефонских прикључака, а телекомуникациону мрежу у потпуности каблирати.

У обухвату Плана једино улучно зеленило представља јавне зелене површине, односно зелене површине јавног коришћења, које ће се формирати у путним коридорима, поред саобраћајница, у виду дрвореда и у комбинацији са партерним формама, а у зависности од конкретних просторних могућности.

Заштита животне средине

У циљу заштите животне средине предметног простора неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта, с обзиром да је претежна намена зона радних садржаја и да је могуће присуство различитих категорија радних активности.

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. Такође, у обухвату Плана нема евидентираних непокретна културна добра.

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа границе обухвата Плана детаљне регулације за радну зону "Шолаја" у КО Српска Црња се налази на тремеђи парцела 3391/1, 3392 и 3463.

Од тремеђе граница у правцу истока прати северну међу парцела 3391/1, 3390 и 3389 до тремеђе железничке пруге Зрењанин – Радојево, парцела 3338/1, пута, парцела 5403 и парцеле 3389.

Од тремеђе граница наставља у правцу југа и прати западну међу железничке пруге до тремеђе железничке пруге, парцела 3338/1, канала, парцела 3395 и парцеле 3388/3.

Од тремеђе граница мења правац ка западу и прати јужну међу канала, парцела 3395 до тремеђе канала, пољског пута, парцела 3462 и парцеле 3397.

Од тремеђе граница наставља у правцу севера и пратећи западну међу канала, парцела 3395 и западну међу парцела 3394, 3393 и 3391/1 долази до почетне тачке описа границе обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи 17,81 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

Предметни простор се налази на пољопривредном земљишту, ван грађевинског подручја насеља Српска Црња. У западном делу се некада налазила економија "Шолаја" (фарма крава и други садржаји), али је ово земљиште данас неизграђено и комунално неопремљено.

Највећи део земљишта обухваћеног Планом је у државној својини, а постојећа функционална организација простора са приказом власништва, односно корисника простора детаљно је дата у графичком приказу бр. 1.2.

Плански документ вишег реда, као плански основ за израду овог Плана представља Просторни план општине Нова Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/2011), по коме је предметни простор намењен за радну зону ван грађевинског подручја насеља Српска Црња.

На графичком приказу број 2.2. је дата подела простора обухваћеног Планом на карактеристичне целине и зоне, према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. Та подела изгледа овако:

Целина А - површине јавне намене

- зона коридора приступне саобраћајнице
- зона коридора сервисне саобраћајнице
- зона резервисана за коридор планиране обилазнице
- зона мерно-регулационе станице за гас
- зона заштитног зеленила

Целина Б - остале површине

- зона радних садржаја

Биланс површина у обухвату Плана је исказан у наредној табели:

Намена површина	Површина			%
	ha	a	m ²	
Целина А - површине јавне намене	2	46	99	13,87
Зона коридора приступне саобраћајнице	1	21	60	6,83
Зона коридора сервисне саобраћајнице		43	25	2,43
Зона резервисана за коридор обилазнице		64	59	3,63
Зона мерно-регулационе станице за гас		1	65	0,09
Зона заштитног зеленила		15	90	0,89
Целина Б - остале површине	15	33	92	86,13
Зона радних садржаја	15	33	92	86,13
Укупна површина у обухвату Плана	17	80	91	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 пет зона.

3.1.1. ЗОНА КОРИДОРА ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Приступна саобраћајница је сада у функцији саобраћајног повезивања атара са насељем и категорисаном путном мрежом. С обзиром на стање постојеће саобраћајне инфраструктуре потребне су одговарајуће мере (изградња, реконструкција) за комплетно опремање саобраћајном инфраструктуром (сервисна и приступне саобраћајнице, укрштања и сви остали потребни елементи), која ће повезивати све парцеле будуће радне зоне са категорисаном путном мрежом.

Планирана регулациона ширина коридора приступне саобраћајнице у делу западно од обилазнице је 12,0 m (мин. 9,0 m) са ширином коловоза мин. 5,0 m, док је у делу источно од обилазнице регулациона ширина мин. 16,0 m, а ширина коловоза мин. 6,0 m.

3.1.2. ЗОНА КОРИДОРА СЕРВИСНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

Кориодор сервисне саобраћајнице прати део трасе будуће обилазнице, који је у обухвату Плана, и представља површину, одговарајуће регулационе ширине, која служи за постављање саобраћајне, хидротехничке, енергетске и остале планиране комуналне инфраструктуре.

Планирана регулациона ширина коридора сервисне саобраћајнице је 16,0 m, а ширина коловоза 6,0 m.

3.1.3. ЗОНА РЕЗЕРВИСАНА ЗА КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ

Поред приступне и сервисне саобраћајнице, Планом је обухваћен и део коридора будуће обилазнице (ДП I реда бр. 7), који ће представљати везу радне зоне "Шолаја" са ширим окружењем. Основна функција ове обилазнице је измештање транзитног саобраћаја из насеља Српска Црња и усмеравање ка граничном прелазу.

Планирана регулациона ширина коридора обилазнице је 40,0 m, а ширина коловоза 7,7 m (мин. 7,1 m).

3.1.4. ЗОНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ ЗА ГАС

За потребе снабдевања планираних радних садржаја гасом, предвиђена је изградња мерно-регулационе станице, на засебној парцели оквирне површине 165 m², која ће бити изграђена, уређена и одржавана од стране надлежног дистрибутера за гас – ЈП "Србијагас" РЈ "Дистрибуција Кикинда".

3.1.5. ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Заштитно зеленило ће бити формирано на парцели 3394, на површини од око 16 ари (1590 m²). Према изводу из листа непокретности ова парцела, у државној својини, се води као шума 1. класе, али је дрвеће посечено, а земљиште зарасло у шибље и коров.

Заштитно зеленило треба формирати од група садница лишћара, четинара и шибља, које одговарају станишним условима. Заштитно зеленило ће имати функцију заштите и поправљања микроклиматских услова овог простора.

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 представља само једна зона, а то је зона радних садржаја.

3.2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Предметни простор, намењен за зону радних садржаја, се налази на пољопривредном земљишту, ван грађевинског подручја насеља Српска Црња. У западном делу се некада налазила економија "Шолаја", са мноштвом објеката и неопходном инфраструктуром, али су у међувремени објекти порушени, инфраструктура укинута и земљиште рашчишћено.

Од насеља до економије је водио асфалтни пут, који и данас постоји и користи се за излаз из насеља у атар. Канали за одвод сувишне воде, по ободу комплекса "Шолаја", су замуљени и зарасли у коров.

Зона радних садржаја се планира на укупној површини од око 15,34 ha. Грађевинске парцеле за будуће радне комплексе ће се формирати на основу одговарајућих пројеката парцелације, када буду познати корисници простора, односно њихови конкретни захтеви.

У оквиру зоне радних садржаја могу бити заступљене следеће категорије радних активности:

- индустријски комплекси,
- производни погони малих и средњих предузећа,
- стоваришта, складишта и магацини,
- логистички центри, сервиси и други садржаји који не загађују животну средину.

Пожељно је да се у оквиру радне зоне групишу предузећа која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан могућ степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања. У сваком случају, планирани радни садржаји не смеју бити загађивачи, који на било који начин могу имати негативан утицај на околину, а нарочито на функцију становања и пољопривредну производњу, која се одвија у окружењу.

4. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ОДРЕЂИВАЊЕ ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом регулације су дефинисане нове регулационе линије саобраћајница (приступне, сервисне и планиране обилазнице), комплекса мерно-регулационе станице за гас и зоне заштитног зеленила.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама (графички приказ број 2.3).

Списак координата новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	475048.26	5065130.26	7	475451.04	5065309.26
2	475166.27	5065110.48	8	475424.16	5065177.93
3	475343.59	5065063.71	9	475418.72	5065151.42
4	475346.00	5065075.46	10	475856.32	5065143.26
5	475398.52	5065331.95	11	475850.52	5065129.36
6	475413.35	5065324.60	12	475860.70	5065125.12

4.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на равничарском терену чије су надморске висине од 76,63 m до 78,42 m.

Планом нивелације (на графичком приказу број 2.3) дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница и крећу се од 0,07-0,18 %. 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 приказу број 2.1 су одређене површине јавне намене. То су: коридори обилазнице, приступних и сервисне саобраћајнице, комплекс МРС и зона заштитног зеленила. Површине јавне намене обухватају: целе катастарске парцеле број 3394 и 3395, као и делове катастарских парцела 3389, 3390, 3391/1 и 3393 у катастарској општини Српска Црња.

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

Површина јавне намене	Парцеле	
	целе	делови
Планирана обилазница		3389, 3395
Приступне саобраћајнице		3390, 3393, 3395
Сервисна саобраћајница		3389, 3390, 3393/1, 3393, 3395
МРС		3389
Зона заштитног зеленила	3394	

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Парцелација

На основу Планом одређених регулационих линија (графички приказ број 2.3) 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 и то:

- део коридора планиране обилазнице,
- коридоре две приступне саобраћајнице,
- коридор сервисне саобраћајнице,
- комплекс МРС и
- заштитино зеленило.

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 за радне комплексе, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаним овим Планом за зону радних садржаја.

Исправке граница парцела

У обухвату Плана нема исправки граница парцела.

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

6.1. ЗОНА КОРИДОРА ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

У оквиру коридора приступних саобраћајница потребно је обезбедити следеће просторно-планске и саобраћајне елементе:

- ширина регулације коридора: 12 – 22,75 m,
- ширина саобраћајних трака: 2,5 – 3,0 m
- издигнути ивичњаци или ивичне траке ширине 0,2 m,
- са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (СТВ),
- са коловозном конструкцијом димензионисаном за осовинско оптерећење као и на државном путу,
- пешачко-бицикличка стаза ширине 3,0 m (1,0m +2,0m)
- пешачка стаза ширине 1,5 m.

6.2. ЗОНА КОРИДОРА СЕРВИСНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ

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

- ширина регулације коридора 16,0 m
- ширина саобраћајних трака 3,0 m

- издигнути ивичњази 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),
- коловозна конструкција са истом носивошћу као и државни пут.

6.3. ЗОНА РЕЗЕРВИСАНА ЗА КОРИДОР ПЛАНИРАНЕ ОБИЛАЗНИЦЕ

У оквиру простора резервисаног за планирану обилазницу - коридор државног пута I реда бр. 7 (у II фази) потребно је обезбедити следеће просторно-планске и саобраћајне елементе:

- ширина регулације коридора 40,0 m
- ширина саобраћајних трака 3,5 m
- ширина ивичних трака 0,35 m

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

- двосмерни прикључак у ширини од мин. 6,0 m, са одговарајућим геометријским елементима (одговарајући радијуси прикључења на основу криве трагова меродавног возила $R=10,0$ m и даљина прегледности од мин. 120,0 m),
- коловозна конструкција са истом носивошћу као и државни пут,
- рачунска брзина у оквиру зоне прикључења од $V_{rac} = 60$ km/h,
- заштитна ширина за постављање стубова јавне расвете је 1,5 m од ивице коловоза државног пута.

6.4. ЗОНА МЕРНО-РЕГУЛАЦИОНЕ СТАНИЦЕ ЗА ГАС

- Планирана мерно-регулациона станица (МРС) ће се градити на површини јавне намене, на предвиђеној засебној парцели.
- Мерно-регулациона станица се мора сместити у ограђени простор, ради заштите објекта, контролисаног уласка и извођења интервенција на објекту, као и других мера заштите и одржавања.
- Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и производних објеката, радионица и складишта запаљивих материјала износи у зависности од притиска: до 7 bar је 10,0 m, а од 7 до 13 bar је 15,0 m.
- Минимална удаљеност заштитне ограде од МРС мора бити 3,0 m, а висина ограде најмање 2,0 m.
- Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од трафостанице износи 30,0 m.
- У зони МРС електроенергетску и ЕК мрежу градити подземно.
- Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од надземних електро водова износи 1,5 пута висина стуба.
- Минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објеката је (рачунајући код путева од ивице путног појаса):

државни путеви првог реда	20,0 m
остали путеви	5-8,0 m
водотоци	5,0 m
шеталишта и паркиралишта	10,0 m
остали грађевински објекти	10,0 m

6.5. ЗОНА ЗАШТИТНОГ ЗЕЛЕНИЛА

Заштитно зеленило формирати на 70% површина за ту намену, углавном од аутохтоних група високих и средње високих садница лишћарског порекла са спратом шибља (*Quercus ceris*, *Quercus petrea*, *Quercus robur*, *Acer campestre*, *Acer tataricum*, *Prunus spinosa*, *Crataegus monogyna*, *Rosa sp.*). Четинарске врсте могу да чине 10% укуног зеленила, ради поправљања естетске слике пејсажа у јесењем и зимском периоду године. Површину затравити смешом трава отпорном на гажење.

Избор врста за заштитно зеленило је условљен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

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

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Посредни излазак на државни пут I реда бр. 7 преко приступне саобраћајнице и ексцентричан положај у односу на насеље су елементи који радној зони "Шолаја" дају квалитетну просторно-саобраћајне основу за неометан развој, посебно са апекта друмско-путног транспорта.

У оквиру планског документа вишег реда (ППО Нова Црња), планирана је дислокација транзитних токова из насеља, формирањем коридора обилазнице државног пута I реда бр. 7, западно од насеља Српска Црња.

На основу тога саобраћајни положај планиране радне зоне уз будућу обилазницу - државни пут, може се окарактерисати као врло повољан. Концепцијом и развојем радних зона (постојећих и новоформираних) привредни развој Српске Црње добиће значајан импулс и постати средиште токова свих врста роба и за шире окружење, посебно узимајући у обзир и близину границе са Румунијом.

Реализација (изградња) обилазнице државног пута зависи од више фактора, од којих је економски најзначајнији, због чега се планира фазно саобраћајно повезивање планиране радне зоне са категорисаном путном мрежом и насељем.

I фаза (до изградње обилазнице)

Садржаји планиране радне зоне биће везани на државни пут (ГНС) преко приступне саобраћајнице и постојеће насељске уличне мреже, што се не може сматрати повољним, с обзиром на усмеравање различитих врста возила у насеље и оптерећење уличне мреже додатним бројем возила.

II фаза (након изградњи обилазнице)

Садржаји радне зоне биће везани на државни пут преко прикључка сервисне саобраћајнице, што се може сматрати врло повољним, с обзиром на усмеравање оптерећења на високо капацитивну саобраћајницу и саобраћајно растерећење насеља.

При реализацији обилазнице доћи ће и до редефинисања саме раскрснице на прикључку радне зоне. Избор ситуационог решења раскрснице треба да буде резултат саобраћајно-економске анализе, а могућ је класичан или кружни тип раскрснице.

Саобраћајно решење у оквиру радне зоне је конципирано тако да се избегну директна сукобљавања саобраћајних струја на саобраћајницама са значајним постојећим, односно перспективним саобраћајним токовима (обилазница ДП I реда бр. 7 у II фази), са сервисном саобраћајницом као основом интерног саобраћајног система и одговарајућим саобраћајним прикључком, без значајног угрожавања одвијања саобраћаја на планираном државном путу (у II фази).

У оквиру јавних површина – коридора приступне и сервисне саобраћајница (као и у планираном коридору обилазнице, у II фази) предвиђена је изградња коловоза са свим потребним елементима, који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина.

Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних и саобраћајних коридора нису предвиђене, већ ће се потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела радних комплекса. 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 услови 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. 101/05 и 123/07),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/09 и 53/10),
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник Републике Србије", бр. 50/11),
- 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.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

На предметном простору нема изграђених инсталација водовода и канализације.

Планирану хидротехничку инсталацију чине:

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

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих планираних радних садржаја и објеката питком водом, као и водом за заштиту од пожара. Новопланирану мрежу треба прикључити на најближи постојећи насељски вод, у Улици патријарха Арсенија Чарнојевића (бивша Улица Жарка Зрењанина), 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, технолошки процес) на парцелама појединачних радних комплекса, 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 свих 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 (зацењених) канала. Отворени канали у планираним уличним коридорима ће се зацевити. Атмосферске воде се могу, у зависности од порекла, упустити у реципијент тек након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратору уља и брзоталоживих примеса).

Што се индустријских отпадних вода тиче, оне ће се решавати посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде, вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предtretман до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом.

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 зацењену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницима и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима 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 0,5m изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.
- Уређење обала и канала изводити уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног водопривредног 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 главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа;
- Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег ценовода;
- Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле;
- Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса;
- Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На планском простору нема изграђене електроенергетске инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираних корисника.

Напајање електричном енергијом планираних корисника радне зоне обезбедиће се из планираних дистрибутивних трафостаница напонског преноса 20/0,4 kV, снаге до 630 kVA. За МБТС трафостаницу потребно је обезбедити површину од 5,0 m x 6,0 m. 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 у радној зони, јавног осветљења, за регулацију саобраћајне сигнализације и других садржаја на планском простору, градиће се подземно у планираним трасама дуж уличног коридора. Дистрибутивне трафостанице могу се градити у уличним коридорима, као и на осталим површинама.

Дуж уличних коридора, поред саобраћајница и по потреби дуж пешачких стаза, изградиће се мрежа јавног осветљења.

Електроенергетска мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежног предузећа за дистрибуцију електричне енергије у Зрењанину, у складу са овим Планом и Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400kV (Службени лист СФРЈ, бр. 65/88 и 18/92).

Заштиту објеката од атмосферског пражњења извести у складу са Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре

- Дистрибутивне трафостанице у уличном коридору градити као монтажно бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- За објекат трафостанице обезбедити минималну површину од 5,0 m x 6,0 m.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.
- Средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана градити подземно.
- Електроенергетске каблове полагати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m.
- Електроенергетску мрежу полагати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1,0 m од саобраћајница.
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев, а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 за каблове напона преко 10 kV. 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 0,5 m.
- Светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40,0 m и ван колских прилаза објектима.
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.
- Прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног ЕД предузећа.

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).

7.4. ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

На простору обухвата Плана постоји изграђен гасовод високог притиска до 40 bar РГ-01-19-17 за снабдевање ГМРС "Српска Црња" и свих насељених места у Општини. У насељу Српска Црња постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа ниског притиска, која је у непосредној близини обухвата овог Плана.

Постојећи гасовод високог притиска до 40 bar РГ-01-19-17 са својим заштитним коридором (по 30 m лево и десно од осе гасовода) и дистрибутивна гасоводна мрежа у насељу Српска Црња задржавају свој положај у простору.

За потребе комуналног опремања, гасификације планиране радне зоне, у зависности од потребних количина природног гаса за планиране потрошаче, могуће су три варијанте гасификације радне зона "Шолаја" Српска Црња:

1. Ако је планирана потрошња преко 4000 m³/h гаса и неопходан притисак до 16 bar, потребна је реконструкција главне мерно-регулационе станице ГМРС "Српска Црња", као и изградња разводног гасовода од ГМРС "Српска Црња" до планиране МРС у радној зони у дужини од око 1500 m, као и и дистрибутивне гасне мреже у уличним коридорима радне зоне;
2. Ако је планирана потрошња преко 4000 m³/h гаса и неопходан притисак од 16 до 40 bar, потребна је изградња прикључног гасовода и нове главне мерно-регулационе станице ГМРС "Зона Шолаја", као и разводног гасовода од ГМРС "Зона Шолаја" до планиране МРС у радној зони, као и и дистрибутивне гасне мреже у уличним коридорима радне зоне;
3. Ако је планирана потрошња испод 4000 m³/h гаса и неопходан притисак до 4 bar, потребна је изградња гасовода ниског притиска од улице Партизанске, кроз улицу Саве Ковачевића у дужини од око 500 m до планиране МРС у радној зони, као и дистрибутивне гасне мреже у уличним коридорима радне зоне.

Услови за уређење и изградњу гасне инфраструктуре

- 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. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера 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 1,0m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, мин. 0,5 m.
- Вредности минималних прописаних растојања гасовода у односу на укопане инсталације су:

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

Услови за прикључење на гасну инфраструктуру

- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса;
- Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- 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;

- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре;
- 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);
- 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;
- Положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објеката високоградње;
- 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.

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

На планском простору нема изграђене електронске комуникационе инфраструктуре, те је исту потребно обезбедити за потребе планираних корисника.

Од постојећих резерви месне електронске комуникационе мреже или од постојећег телефонске централе у насељу потребно је обезбедити електронску комуникациону мрежу за потребе одвијања електронског комуникационог саобраћаја корисника планског простора. Електронску комуникациону мрежу у потпуности каблирати и градити једнострано, по потреби, 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. Од приступних комутационих уређаја до најближе телефонске централе у Српској Црњи, односно оптичког кабла уз државни пут Зрењанин-Српска Црња-Румунија у насељу Српска Црња, изградиће се оптички кабл.

Електронска комуникациона мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја надлежног предузећа за електронске комуникације у Зрењанину.

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.
- Дубина полагања ЕК каблова треба да је најмање 0,8 m, односно 1,0 m (оптички кабл).
- ЕК мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајнице или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ЕК каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.

- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5 m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Уређаји и опрема УПС (МСАН) поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини.

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

У обухвату Плана једино улично зеленило представља јавне зелене површине, односно зелене површине јавног коришћења, које ће се формирати у уличним и путним коридорима, поред саобраћајница, у виду дрвореда и у комбинацији са партерним формама, а у зависности од конкретних просторних могућности.

Основни задатак зелених површина у склопу уличних и саобраћајних коридора је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете пејсажа. Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом.

У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила формирати једностране или двостране дрвореде или засаде шибља. У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити 2,0 m од ивице коловоза, а шибље 2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7,0 m, што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15,0 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања. За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, декоративним својствима врста (фенолошке особине) и њиховој прилагођености условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове).

Све уличне зелене површине треба заштитити, а дрвеће уништено при изградњи објеката надокнадити новим садницама, под условима и на начин који одређује Општина, односно орган који издаје дозволу за градњу објеката, а на основу Закона о заштити животне средине. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се и одредбама Закона о јавним путевима.

Услови за уређење и подизање зеленила

- Обавезна израда главних пројеката озелењавања, 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 удаљености од одређених инсталација и то:

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

- Избор дендролошког материјала оријентисати 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 радних садржаја је потребно обезбедити прикључке на саобраћајну, водоводну и електроенергетску инфраструктуру.

9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАЛЕЂА, 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 условима надлежне установе за заштиту¹, тако да се Планом не предвиђају посебне мере заштите.

Формирање заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице ће спречити опадање биодиверзитета, а за озелењавање користити аутохтоне врсте. Очување биолошке разноврсности је условљено Конвенцијом о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ" Међународни уговори, бр. 11/2001).

¹ Услови Завода за заштиту природе Србије, Радне јединице у Новом Саду, издати за потребе израде ПДР за радну зону "Шолаја" у КО Српска Црња, број 03-1096/2 од 10.12.2009. године

9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према подацима надлежне установе за заштиту споменика културе², на простору обухваћеном овим Планом нема евидентираних непокретних културних добара. У случају да се наиђе на било какве археолошке трагове или археолошке предмете, у току извођења земљаних радова на предметном простору, потребно је прекинути радове и обавестити надлежну институцију за заштиту.

9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

У циљу заштите животне средине, с обзиром на специфичности и обим планираних садржаја у обухвату Плана, неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта.

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање производне, пословне и складишне делатности у оквиру радне зоне, као и других планираних објеката, може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или деградација животне средине на други начин.

Заштита животне средине обезбедиће се реализовањем конкретних решења и предузимањем одређених мера заштите ваздуха, воде и земљишта, те је за простор у обухвату Плана предвиђено:

- снабдевање корисника водом за пиће и санитарне потребе захтеваног квалитета, као и хидрантска мрежа за заштиту од пожара;
- посебно одвођење атмосферских вода, а посебно фекалних отпадних вода, са обавезом пречишћавања (за атмосферске воде у зависности од порекла) адекватним третманом;
- одвођење индустријских вода посебним системом, пречишћавање предтретманом у зависности од врсте и типа загађености до захтеваног квалитета санитарно-техничких услова за упуштање у јавну канализацију и заједничко пречишћавање са санитарном отпадном водом;
- гасификацијом простора у обухвату Плана постићи ће се унапређење квалитета животне средине, у контексту смањења потрошње и сагоревања необновљивих енергената, са позитивним утицајем на очување природних ресурса;
- комунални и индустријски отпад ће се сакупљати, третирати и одлагати на адекватан начин поштовањем услова и обавеза прописаних Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/09) и осталом актуелном законском регулативом, што се нарочито односи на посебне категорије отпада, који може настати у производним или прерађивачким процесима;
- примена конкретних мера заштите од пожара, као и заштите људи и материјалних добара од елементарних непогода и техничко-технолошких удеса;
- формирање заштитног зеленила у циљу побољшања микроклиматских услова и заштите простора у обухвату Плана.

Планирани објекти морају имати адекватно изведене инсталације за заштиту објеката од пожара и атмосферског пражњења, 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).

Обавезе субјеката чије делатности утичу или могу утицати на квалитет ваздуха уређене су Законом о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/09), а односе се на обезбеђење техничких мера за спречавање или смањење емисија у ваздуху, праћење утицаја сопствених делатности на квалитет ваздуха и обезбеђење других

² Списак културних добара и добара под претходном заштитом из области археологије, историје уметности и етнологије у општини Нова Црња и посебне мере заштите, Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број 257-6/07 од 30.11.2007. године

мера заштите у складу са овим Законом и законима којима се уређује заштита животне средине.

Управљање комерцијалним, индустријским и опасним отпадом, врши се на начин и према обавезама прописаним Законом о управљању отпадом, којим је дефинисана одговорност произвођача отпада, обавеза и начин третмана и складиштења различитих врста отпада. Отпад од електричних и електронских производа не може се мешати са другим врстама отпада и забрањено је одлагање ове врсте отпада без претходног третмана. Отпадне течности од електричних и електронских производа морају бити одвојене и третиране на прописан начин.

Произвођач отпада има обавезу да сачини и прибави одговарајућу документацију која се односи на утврђивање састава отпада, евиденцију генерисаног отпада, предузме мере безбедног паковања и чувања до упућивања на даљи третман или одлагање, као и да у складу са законском обавезом, податке о генерисању и кретању отпада доставља надлежним органима.

На простору обухвата Плана за постројења и активности која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређују се услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине. Сва постројења и активности која се не налазе на Прелиминарном списку постојећих постројења која подлежу издавању интегрисане дозволе на територији Републике, сачињеним од стране Министарства животне средине и просторног планирања Републике Србије, а која у складу са Уредбом о врстама активности и постројења за које се издаје интегрисана дозвола, подлежу обавези прибављања интегрисане дозволе, дужни су да се обрате надлежном органу.

За објекте, који ће бити лоцирани на простору обухвата Плана, а могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган мора прописати потребу израде Студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04 и 36/09) и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 114/08).

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 (акцидената) и ратних дејстава.

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између производних, складишних и објеката специјалне намене, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја);
- 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 објеката);
- поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

Заштита од техничко-технолошких несрећа (акцидената) 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:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- на основу услова, које су инвеститори планираних објеката дужни да траже од Министарства одбране Републике Србије – надлежног одсека за одбрану у Новој Црњи.

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

При планирању и пројектовању површина и објеката јавне намене - јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, затим прилаза до објеката, као и хоризонталних и вертикалних комуникација у објектима јавне намене, морају се обезбедити услови за приступ и несметано кретање особа са инвалидитетом, као и других лица са посебним потребама у простору (деце, старих и хендикепираних лица), у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97).

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, подизањем зелених кровова (као компензација окупираном земљишту), начином коришћења природног осветљења и осунчања;
- 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 изградња 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 светилки 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, радионице, производне хале и индустријске 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 урбанистички пројекат се обавезно ради само за станице за снабдевање горивима³, али се, по захтеву инвеститора, и за друге садржаје може радити урбанистички пројекат или расписати урбанистичко-архитектонски конкурс.

³ Ово не важи за објекте за складиштење и точење горива за сопствене потребе, који се могу градити у склопу радних комплекса директном применом овог Плана.

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 и 36/09);
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09);
- Објекти и површине јавне и пословне намене морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица ("Службени гласник РС", бр. 18/97);
- Изградњу објеката вршити у складу са одговарајућом општинском одлуком и важећим техничким нормативима за склоништа, као и условима надлежног одсека за одбрану у Новој Црњи
- 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 6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ.

2.2. ЦЕЛИНА Б – ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

2.2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

У зони радних садржаја могу се градити пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти), као и економски објекти, који задовољавају услове заштите животне средине.

Планира се изградња објеката намењених за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, трговине на велико и мало, изложбено-продајни салони, логистички центри, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацински простори и пратећи садржаји, сервис и услуге, комунални објекти, станице за снабдевање горивима, као и пратећи садржаји, угоститељска делатност, спорт и рекреација, као и остале делатности које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у зони радних садржаја, која је превасходно намењена изградњи привредних капацитета, мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

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

У зависности од врсте и обима производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле (зависно од технолошког процеса). Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m. Изузетно, за портирнице, чуварске и вагарске кућице ово растојање може бити и мање, односно грађевинска линија се може поклопити са регулационом.

На грађевинској парцели објекти могу бити постављени као слободностојећи и као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност 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.

Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је увучена 10,0 m, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на 10,0 m од бочне границе парцеле, а минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

Планиране радне комплексе формирати тако да се репрезентативни - пословни објекти лоцирају до улице, а мање атрактивни - производни, складишни и помоћни објекти, у дубину комплекса.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони радних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%⁴.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зони радних садржаја испоштовати максималну дозвољену спратност или максималну висину објеката, које за одређену намену објеката износе:

- пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк или укупне висине⁵ макс. 15,0 m;
- производни и складишни објекат је спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да може бити и виши, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.

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

⁴ У индекс заузетости у овом случају се практично рачунају сви објекти и саобраћајно-манипулативне површине на парцели, јер је потребно обезбедити минимално 30% за зелене површине

⁵ Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

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,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

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

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног технолошког (производног, пословног или складишног) објекта, са наменом дозвољеном по Плану, а по правилима грађења овог Плана.

На свакој грађевинској парцели у објекту који је у функцији рада и пословања могућа је изградња једне стамбене јединице за сопствене потребе.

На парцелама намењеним за рад и пословање могу се градити и помоћни објекти који су у функцији главног објекта.

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Међусобна удаљеност два слободностојећа објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m.

Изградња објеката у низу, када је међусобна удаљеност два објекта 0,0 m, тј. само за ширину дилатације, може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Пословни, економски и помоћни објекат могу да се граде на међусобном размаку од 0 m, ако су задовољени санитарни, противпожарни и други технички услови, односно међусобни размак не може бити мањи од 4,0 m, ако пословни објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност силоса од других објеката не може бити мања од половине висине силоса.

Удаљеност сточне стаје од било ког стамбеног, односно, пословног објекта у окружењу не може бити мања од 15,0 m, односно не може бити мања од 50,0 m у односу на здравствену установу, школу, дечији вртић или други јавни објекат у окружењу.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета од било ког стамбеног, односно, пословног објекта и бунара у окружењу не може бити мања од 20,0 m, односно 50,0 m у односу на било који јавни објекат. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

Удаљеност економских објеката у којима се складишти запаљиви материјал од других објеката не може бити мања од 6,0 m.

Економски објекти за гајење животиња морају бити у складу са Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Службени гласник РС", бр. 81/06)."

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 границе парцеле.

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажано-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m X 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Трафостаница се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите. Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. 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, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у оквиру објекта (у и на објекту) или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника. Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV.

Висина антенског стуба на који се постављају антене, биће одређена по конкретним захтевима (предузећа за телекомуникације или другог имаоца система електронског комуникационог уређаја), а исти у зависности од релевантних фактора (конфигурација тла, место емисионих антена и пријемних антена, постизање слободног РР коридора) може достигати висину и преко 50,0 m. Најмања удаљеност антенског стуба од осталих објеката треба да буде једнака висини стуба.

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане 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.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Капије и врата на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је међусобно преграђивање појединих функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле, 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

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – приступне или сервисне саобраћајнице. За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0 m.

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфорно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,0 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,5 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 у оквиру радних комплекса треба димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују, а препорука је за средње тешки саобраћај.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, али се за конкретне локације и радне 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 уређују.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине. Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите. Уз објекте повећаног ризика од пожара морају се испројектовати и извести приступни пут, окретница и плато за кретање ватрогасног возила и извођење интервенција.

При пројектовању и изградњи радних комплекса поштовати важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима. Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6,0 m од објекта или дела објекта у ком бораве или се дуже задржавају људи, уколико то техничким прописима није другачије одређено.

У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење пожара. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

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 отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, 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