



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА НОВА ЦРЊА
ОПШТИНСКА УПРАВА

Председник Скупштине Општине:

Владимир Бракус

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВОЈВОДА СТЕПА

-ПРЕЧИШЋЕН ПЛАН-



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



Е-2967

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Бранислава

М. Топрек

дипл. инж. арх.

200 0740 04

Бранислава Топрек, дипл. инж. арх.



ДИРЕКТОР

Предраг Кнежевић, дипл. правник



Нова Црња, децембар 2024. година

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА
ВОЈВОДА СТЕПА – ПРЕЧИШЋЕН ПЛАН

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА НОВА ЦРЊА

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

ОПШТИНА НОВА ЦРЊА
Одељење за привреду и
локално економски развој

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

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

ДИРЕКТОР:

Предраг Кнежевић, дипл.правник

ПОМОЋНИК ДИРЕКТОРА:

мр Владимир Пихлер, дипл.инж.арх.

Е–БРОЈ:

2967

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Бранислава Топрек, дипл. инж. арх.
Теодора Томин Рутар, дипл. правник
Милко Бошњачић, маст. инж. геодез.
Бане Свитлица, дипл.инж.геодез.
Зоран Кордић, дипл. инж. саобр.
Бранко Миловановић, дипл. инж. мелио.
Маринко Гиздавић, ел.инж.
Милан Жижић, дипл. инж. маш.
Наташа Медич Королија, маст. инж. пејз. арх.
мр Рита Влаовић, дипл. биолог
Радованка Шкрбић, дипл. инж. арх.
Радован Ристић, електр. техничар
Ђорђе Кљаић, геод. техничар
Бранка Поптешин, дактилограф - оператер
Душко Ђоковић, копирант



САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	3
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	4
1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	4
1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	6
ПЛАНСКИ ДЕО	7
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	9
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	9
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ВОЈВОДА СТЕПА	9
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	10
3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА	12
3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ	12
3.1.1. Централни садржаји од општег интереса	12
3.1.2. Спортско-рекреативни комплекс	12
3.1.3. Парк	13
3.1.4. Старо гробље - спомен парк	13
3.1.5. Ретензија - заштитно зеленило	13
3.1.6. Комплекси ГМРС и МРС	13
3.1.7. Комплекс енергетског објекта	14
3.1.8. Водозахват	14
3.1.9. Канали	14
3.1.10. Улични коридори	14
3.2. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ	14
3.2.1. Зона централних садржаја	14
3.2.2. Зона становања	15
3.2.3. Зона мале привреде са становањем	16
3.2.4. Зона радних садржаја	16
3.2.5. Комплекс верског објекта	17
3.2.6. Коридор далековода - зона ограничене изградње	17
4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	17
4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	17
4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ	18
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	19
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	19
6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	19
6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	19
6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	21
6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	24
6.4. ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА	26
6.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	27
7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА	28
7.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	28
7.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА	28
8. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ	29
9. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА	30
10. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	32
11. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ	33
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	33



12.1. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	33
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	34
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	35
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	36
2.1. ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА	36
2.2. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС.....	39
2.2.1. Рибњак за спортски риболов.....	39
2.3. ПАРК.....	40
2.4. СТАРО ГРОБЉЕ - СПОМЕН ПАРК.....	40
2.5. РЕТЕНЗИЈА - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО	41
2.6. КОМПЛЕКСИ ГМРС И МРС.....	41
2.7. КОМПЛЕКС ЕНЕРГЕТСКОГ ОБЈЕКТА.....	41
2.8. ВОДОЗАХВАТ	42
2.9. КАНАЛИ	42
2.10. УЛИЧНИ КОРИДОРИ.....	42
2.10.1. Саобраћајна инфраструктура	43
2.10.2. Водопривредна инфраструктура.....	45
2.10.3. Електроенергетска инфраструктура.....	46
2.10.4. Гасна инфраструктура	47
2.10.5. Електронска комуникациона инфраструктура.....	47
2.10.6. Улично зеленило	49
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА.....	50
3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА.....	50
3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА.....	54
3.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ	63
3.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	64
3.5. КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА.....	73
3.6. КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА - ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ.....	74

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Ред. бр.	Назив графичког приказа	Размера
1	Постојећа функционална организација простора	1:5000
2	Границе обухвата плана и грађевинског подручја насеља са границом грађевинског земљишта јавне намене	1:5000
3	Подела простора на целине и зоне, претежна намена простора са локацијама објеката јавне намене и спровођење плана	1:5000
4	Водопривредна инфраструктура	1:5000
5	Електроенергетска, тт и гасна инфраструктура	1:5000
6	Саобраћајна инфраструктура са генералном регулацијом и нивелацијом	1:5000
6.1	План регулације – детаљ 1 (радна зона)	1:2500
6.2	План регулације – детаљ 2 (центар)	1:1000
6.3	План регулације – детаљ 3 (Биостар)	1:1000



A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ВОЈВОДА СТЕПА

- ПРЕЧИШЋЕН ПЛАН -

Пречишћен План генералне регулације насеља Војвода Степа, чине:

- План генералне регулација насеља Војвода Степа („Службени лист општине Нова Црња“, број 2/11) и
- Измене и допуне Плана генералне регулација насеља Војвода Степа („Службени лист општине Нова Црња“, број 19/24).



УВОД

Изради Плана генералне регулације насеља Војвода Степа (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Војвода Степа ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 4/09).

Саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Војвода Степа је Решење да се за План генералне регулације насеља Војвода Степа не израђује стратешка процена утицаја Плана на животну средину, које је донела Општинска управа општине Нова Црња, Одељење за привреду, под бр. III-02-501-19/09 од 06.10.2009. године.

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насеље Војвода Степа јесте стварање планског основа за утврђивање дугорочне пројекције развоја и просторне организације насеља, те заштите, уређења и наменског коришћења простора, као и стварање услова за регулацију, уређење и изградњу насеља.

Носилац израде Плана је Одељење за привреду Општинске управе општине Нова Црња, а обрађивач Плана је ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад.

Планом су дефинисани: грађевинско подручје насеља Војвода Степа са предлогом одређивања површина јавне намене, претежна намена површина са поделом на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења по зонама и целинама основне намене, мере и услови заштите, као и спровођење Плана.



Планом је обухваћен простор површине 432,43 ha, који уједно представља планирано грађевинско подручје насеља Војвода Степа.

Одлука о изради Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Војвода Степа (у даљем тексту: Измена и допуна Плана) је донета 19.04.2022. године ("Службени лист општине Нова Црња", број 9/22), а израда Измена и допуна Плана је поверена ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада, обрађивачу Плана. Саставни део ове Одлуке је Одлука о неприступању изради Извештаја о стратешкој процени утицаја Измена и допуна Плана на животну средину, које је донело Одељење за привреду и локално економски развој Општинске управе општине Нова Црња, под редним бројем III-02-501-4/22, од дана 12.04.2022. године.

Носилац израде Измена и допуна Плана генералне регулације насеља Српска Црња је Општинска управа општине Нова Црња, Одељење за привреду и локално економски развој, а обрађивач Измена и допуна Плана је Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад.

Измене и допуне Плана су циљане измене и допуне и обухватају три локације, а односе се на измену графичких прилога планског документа:

- у оквиру Локације 1: промену намене и начина коришћења земљишта у оквиру блока 1, тако да парцеле зоне становања буду намењене за зону мале привреде са становањем;
- у оквиру Локације 2: промену намене и начина коришћења земљишта у оквиру блока 7, тако да парцеле зоне становања буду намењене за зону мале привреде са становањем;
- у оквиру Локације 3: проширење грађевинског подручја насеља Војвода Степа, тако да парцеле 1935 и 1936 КО Војвода Степа буду у грађевинском подручју и намењене за спорско-рекреативни комплекс – рибњак за спорски риболов.

Такође, Измене и допуне Плана се односе на измену текстуалног дела планског документа, у делу који се односи на промену намене парцела у оквиру наведених локација, као и измену и допуну правила уређења и грађења.

За потребе израде Измена и допуна Плана прибављени су услови за израду плана од надлежних органа, организација и јавних предузећа, који су овлашћени да их утврђују, а који су од интереса за Измене и допуне Плана.

Измене и допуне Плана урађене су у складу са Законом о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС, 132/14, 145/14, 83/18, 31/19, 37/19-др. закон, 9/20, 52/21 и 62/23) и Правилником о садржини, начину и поступку израде докумената просторног и урбанистичког планирања („Службени гласник РС“, број 32/19), као и другим релевантним законским и подзаконским актима.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ



1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Постојећа планска документација

Постојећу планску документацију представља важећи Просторни план општине Нова Црња ("Међуопштински службени лист Зрењанин", бр. 6/1986).

Катастарско-топографске подлоге

За потребе израде Концепта плана кориштени су катастарски планови Р=1:2880 грађевинског и ванграђевинског подручја насеља Војвода Степа, док је државна карта Р=1:5000 послужила за висинску представу терена. Такође, за потребе дефинисања планиране регулације, за три локације (центар, радну зону и "Биостар") су накнадно прибављени оверени катастарско-топографски планови Р=1:1000.

Услови надлежних органа и јавних предузећа

За потребе израде Плана генералне регулације насеља Војвода Степа затражени су и добијени сви потребни услови и обавештења надлежних органа, организација, јавних и комуналних предузећа и других институција.

Грађевинско земљиште

Постојеће грађевинско подручје насеља Војвода Степа обухвата површину од 317,4 ха. Обиласком терена утврђено је да у грађевинском подручју има још доста неизграђеног земљишта, и то углавном, у периферним блоковима намењеним становању. Ово земљиште је парцелисано и комунално опремљено, а користи се као пољопривредно земљиште (баште са поврћем и воћем) или као зелене травнате површине.

Природни услови

Природни услови не представљају ограничавајући фактор развоја, изградње и уређења насеља Војвода Степа. Подземне воде, односно њихов ниво који је неповољан, могу се регулисати изградњом одговарајуће канализације на овом простору.

Настанак и развој насеља

Војвода Степа припада групи млађих насеља у Војводини, насталих планском колонизацијом двадесетих година прошлог века. У основи има изглед типичног банатског, односно равничарског насеља са ортогоналном мрежом правих, прилично широких и лепо озелењених улица, које га деле на правилне блокове, једнаких површина. Плански основ насеља задржан је од настанка па до данашњих дана. Куће су, такође, панонског типа, ушорене, са доста простора између и пространом окућницом.

Становништво

Општа демографска ситуација насеља је неповољна. Укупан број становника перманентно опада, а погоршала се и старосна структура становништва.

Планирани број становника, домаћинстава и просечна величина домаћинства:

Насеље	Број становника		Индекс	Прос. стопа раста	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2002. г.	2021.г.			2002.г.	2021.г.	2002.г.	2021.г.
Војвода Степа	1720	1450	84,3	-0,9	623	550	2,8	2,6
Општина	12705	10700	84,2	-0,9	4650	4050	2,7	2,6



Привредне активности

Пољопривреда је основна привредна грана и носилац развоја насеља Војвода Степа. Индустрија у насељу није развијена, али постоје просторни услови за њен развој, док развој терцијарних делатности није достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења.

Јавни садржаји од општег интереса

У Војвода Степи је заступљеност јавних садржаја углавном задовољавајућа. У оквиру зоне центра насеља налазе се месна заједница, месна канцеларија, дом културе са библиотеком, здравствена станица, основна школа, дечија установа, пошта, пијаца и ватрогасни дом, а нешто даље су спортски садржаји, бунари (водозахват) и ГМРС, док је гробље изван, јужно од насеља.

Комунална инфраструктура

Постојећа изграђеност саобраћајне инфраструктуре у насељу је углавном задовољавајућа. Државни пут II реда бр. 123 готово полови насеље и представља главни реципијент свих насељских саобраћајних збивања.

Насеље Војвода Степа се снабдева водом за пиће преко 3 бунара, експлоатацијом подземних вода основног водоносног комплекса. Фекална канализација у насељу није изведена, тако да се санитарне отпадне воде евакуишу углавном путем непрописно изведених септичких јама и упијајућих бунара. Атмосферске воде се из насеља одводе системом отворених канала положених са обе стране улице.

Насеље Војвода Степа се снабдева електричном енергијом преко 20 kV извода из ТС "Нова Црња" преко 20 kV разводног постројења "Војвода Степа".

Постојећа гасоводна инфраструктура је у добром стању, пројектована је да задовољи потребе свих постојећих потрошача, као и свих потенцијалних нових потрошача, који се могу јавити на предметном подручју.

У насељу Војвода Степа је изграђена надземна и мањим делом подземна телекомуникациона мрежа недовољног капацитета. Нема изграђених радио-базних станица за потребе мобилних телекомуникација.

Озелењеност насеља

У центру насеља постоји уређена парковска површина, а најразвијеније је улично зеленило, које чине богати, често дупли дрвореди, док су остале категорије зеленила (у оквиру спорта и рекреације, школског комплекса и гробља) недовољно развијене.

Стање животне средине и загађивачи

Вода, као природни ресурс, свакодневно се деградира, јер није решено питање одвођења отпадних вода у насељу (септичке јаме, упојни бунари).

Заштићена природна и културна добра

У обухвату Плана нема регистрованих заштићених природних добара, нити природних добара предвиђених за заштиту.

Такође, није евидентиран ни један споменик културе, нити заштићено археолошко налазиште, а једино евидентирано културно добро под претходном заштитом је православна црква светог Василија Острошког у центру села, коју је пројектовао архитекта Ђорђе Табаковић 1939. године.



1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Циљеви уређења и изградње насеља

Основни циљеви су: заустављање негативних демографских тенденција, обезбеђење просторних услова за основне насељске функције – становање, рад (нарочито развој разноврсне привредне структуре) и рекреацију, као и пратеће јавне службе из области образовања, здравства, културе, локалне управе и комуналних услуга, затим изградња и опремање мреже и објеката инфраструктуре у складу са пројектованим потребама становника и свих насељских функција, одрживо коришћење природних и створених ресурса и заштита животне средине.

Подела простора на функционалне целине и зоне

Концептом плана је дата подела предметног простора на функционалне целине и зоне, према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама:

Површине јавне намене: централни садржаји од општег интереса, спорт и рекреација, јавно и заштитно зеленило, комунални садржаји, канали и улични коридори;

Остале површине: зона централних садржаја, зона становања, зона мале привреде са становањем, зона радних садржаја и комплекс верског објекта.

Трасе, коридори и регулација мрежа јавне комуналне инфраструктуре

Основни путни саобраћај за потребе насеља Војвода Степа и у будућности ће се обављати преко државног пута II реда бр. 123, а за везе са ширим окружењем, користиће се државни пут I реда бр. 7. У будућности ће егзистирати три хијерахијска нивоа насељских улица/саобраћајница: главна, сабирна и приступна.

Планирану водопривредну инфраструктуру у насељу чине: водоводна мрежа, канализација отпадних вода и канализација атмосферских вода.

Напајање насеља електричном енергијом вршиће се и даље путем 20 kV извода из ТС "Нова Црња", преко 20 kV разводног постројења "Војвода Степа". У сврху постизања квалитета напона напајања у насељу је потребно изградити довољан број трафостаница, како за постојеће, тако и за планиране потрошаче.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата Плана, прикључењем на постојећу гасоводну инфраструктуру у насељу.

Телефонска централа ће бити дигитална. У складу са овим потребно је изградити и мрежу широкопојасног система. У насељу је потребно изградити базне-радио станице мобилних телекомуникација.

Заштита животне средине

Концепт заштите животне средине дефинише реализацију низа мера, које ће имати превентивни, а у одређеној мери и санациони карактер.

Заштита природних и културних добара

На предметном простору нема заштићених, нити предложених за заштиту природних добара, те се Планом не предвиђају посебне мере заштите, а једино евидентирано културно добро представља храм св. Василија Острошког у центру села, које ужива претходну заштиту.



ПЛАНСКИ ДЕО



I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА



1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница обухвата Плана генералне регулације насеља Војвода Степа се поклапа са планираном границом грађевинског подручја насеља Војвода Степа.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ВОЈВОДА СТЕПА

Почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Војвода Степа је тачка 1, која се налази на међи канала, парцела 1261 и пољског пута, парцела 1262.

Од тачке 1 граница у правцу истока пресеца канал и пратећи јужну међу парцела 1259/144, 1259/69, 1259/137, 1259/41 и 1259/26 долази до тачке 2, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 1256 и парцела 1259/26 и 1259/27.

Од тромеђе граница у правцу југа дужином од 80 м прати источну међу парцеле 1259/27 и долази до тачке 3, која се налази на међи пољског пута, парцела 1256 и парцеле 1259/27.

Од тачке 3 граница у правцу истока пресеца пољски пут, парцеле 1256 и 1257 и прелази у катастарску општину Српска Црња и пратећи северну међу парцеле 9641 долази до тачке 4, која се налази на међи парцела 9640 и 9641.

Од тачке 4 граница у правцу југа на одстојању од 80 м прати границу катастарских општина Војвода Степа и Српска Црња и пресеца парцеле 9641–9646, 9962–9968, 9969/3, 9970/2, 9971–9972, 9973/1–2, 9974–9982, 9984/1–2, 9985, 9987, 9988/2, 9991, 9992, 9993/1–6, 9995/3–4 и 9997 и долази до тачке 5, која се налази на међи парцела 9997 и 9998.

Од тачке 5 граница у правцу истока прати северну међу парцеле 9998 и 9999 и долази до тачке 6, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 9961 и парцела 9997 и 9999.

Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу пољског пута, парцела 9961, пресеца пут, парцела 10000 и даље ка југу прати источну међу пољског пута, парцела 10086 до тачке 7, која се налази на међи пољског пута и парцеле 9832.

Од тачке 7 граница наставља у правцу запада, пресеца пољски пут и пратећи јужну међу парцеле 10068 долази до тачке 8, која се налази на тромеђи парцела 10068 и 10669 и границе катастарских општина Војвода Степа и Српска Црња.

Од тачке 8 граница наставља у правцу запада, прелази у катастарску општину Војвода Степа и пратећи јужну међу канала, парцела 3592, приближном дужином од 35 метара долази до североисточне међе катастарске парцеле број 1935, након чега се прелама у правцу југозапада и прати источну међу катастарских парцела број 1935 и 1936. Граница се потом ломи у правцу северозапада пратећи југозападну међу катастарске парцеле број 1936, даље наставља у правцу североистока да прати северозападну међу катастарских парцела број 1936 и 1935 до тромеђе катастарских парцела број 1935, 1933 и канала. Граница даље у правцу запада прати јужну међу канала, катастарска парцела број 3592 и долази до тачке 9, која се налази на међи канала, парцела 3592 и парцеле 1654.



Од тачке 9 граница у правцу севера прати западну међу улице Кнеза Михаила, парцела 1254 до тачке 10, која се налази на тромеђи улице и парцела 1424 и 1425.

Од тачке 10 граница у правцу запада прати јужну међу парцеле 1424 до тромеђе парцела 1424, 1435 и 1436, а затим у правцу севера пресеца парцелу 1424 и пратећи западну међу парцеле 1413 долази до тачке 11, која се налази на тромеђи пута, парцела 1266/2 и парцела 1412 и 1413.

Од тачке 11 граница наставља у правцу запада и прати јужну међу пута, парцела 1266/1 и долази до тачке 12, која се налази на тромеђи државног пута I реда бр. 7, парцела 1268, пута, парцела 1266/1 и парцеле 1395.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати источну међу државног пута до тачке 13, која се налази на тромеђи државног пута II реда бр. 7, парцела 1268 и парцела 1267/33 и 1267/36.

Од тачке 13 граница мења правац ка истоку, прати северну међу парцеле 1267/36 до канала, а затим дужином од сса 440 m прати западну међу канала, парцела 1328 и долази до тачке 14, која се налази на међи канала и парцеле 1267/1.

Од тачке 14 граница наставља у правцу истока пратећи северну међу пута, парцела 1265 на одстојању од 20 m, пресеца канал, парцела 1268 и парцеле 1267/35 и 1262 и долази до тачке 15, која се налази на међи улице Кнез Михајлове, парцела 1254 и парцеле 1262.

Од тачке 15 граница наставља у правцу севера и пратећи западну међу улице долази до тачке 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Војвода Степа.

Укупна површина овако дефинисаног грађевинског подручја насеља Војвода Степа износи 433,25 ha.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

Граница обухвата Плана се поклапа са границом планираног грађевинског подручја насеља Војвода Степа, тако да комплетан плански простор чини грађевинско земљиште.

На графичком приказу број 2, дата је подела простора на две основне, посебне целине: површине јавне намене и остале површине.

Површине јавне намене су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Површине јавне намене су у јавној (државној) својини, односно треба да буду прибављене у јавну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији. То су катастарске парцеле број: 43, 92, 187, 215, 294, 326, 340, 375, 419, 464, 513, 561, 562, 563, 610, 659, 660, 662, 710, 756, 800, 848, 896, 932, 963, 988, 1043, 1090, 1126, 1138, 1203, 1228, 1254, 1255, 1259/39, 1259/40, 1259/59, 1259/60, 1259/67, 1259/68, 1935, 1936 и 3592 у катастарској општини Војвода Степа и цела парцела 10001 и део парцеле 10000 у катастарској општини Српска Црња.

Остале површине чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као површине јавне намене.



Унутар ове основне поделе, на графичком приказу број 3 је дата подела простора обухваћеног Планом на карактеристичне грађевинске целине и зоне, према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. Та подела изгледа овако:

Површине јавне намене

- централни садржаји од општег интереса
- спорт и рекреација
- јавно и заштитно зеленило
- комунални садржаји
- канали
- улични коридори

Остале површине

- зона централних садржаја
- зона становања
- зона мале привреде са становањем
- зона радних садржаја
- комплекс верског објекта

Правила уређења и изградње сваке целине, односно зоне, биће даље детаљније дата.

Такође, ради лакше идентификације просторних јединица и ефикаснијег спровођења Плана, на графичком приказу број 3, извршена је подела грађевинског подручја насеља Војвода Степа на мање просторно-функционалне јединице - блокове (укупно 37 блокова).

Планом генералне регулације насеља Војвода Степа утврђује се биланс површина у грађевинском подручју насеља, односно у обухвату Плана. Биланс је исказан кроз основну намену површина, по целинама и зонама.

Биланс површина по целинама и зонама

Редни број	Намена површина	Величина у ha			%
		постојеће	планирано	укупно	
1.	Површине јавне намене	85,65	12,36	98,01	22,62
1.1.	Централни садржаји од општег интереса	2,61	-	2,61	0,60
1.2.	Спортско-рекреативни комплекс	1,63	1,60	3,23	0,75
1.3.	Парк	0,57	-	0,57	0,13
1.4.	Старо гробље - спомен парк	0,30	-	0,30	0,07
1.5.	Ретензија – заштитно зеленило	1,13	-	1,13	0,26
1.6.	Комплекс ГМРС	0,03	-	0,03	0,01
1.7.	Комплекс енергетског објекта	0,29	-	0,29	0,07
1.8.	Водозахват	-	0,18	0,18	0,04
1.9.	Канали	4,93	-	4,93	1,13
1.10.	Улични коридори	74,16	10,58	84,74	19,56
2.	Остале површине	203,56	131,68	335,24	77,38
2.1.	Зона централних садржаја	1,13	16,10	17,23	3,98
2.2.	Зона становања	192,41	-	192,41	44,41
2.3.	Зона мале привреде са становањем	-	43,17	43,17	9,96
2.4.	Зона радних садржаја	9,52	72,41	81,93	18,91
2.5.	Комплекс верског објекта	0,50	-	0,50	0,12
1+2	Простор обухваћен Планом - грађевинско подручје насеља Војвода Степа	289,21	144,04	433,25	100



3. ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА И ЗОНАМА

3.1. ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене су јавне површине (јавни путеви, улице, паркови, скверови и заштитно зеленило) и јавни објекти (из области културе, образовања, социјалне заштите, здравства, спорта, комуналне инфраструктуре и заштите животне средине), чије је коришћење, односно изградња од општег интереса.

3.1.1. Централни садржаји од општег интереса

Готово сви јавни садржаји од општег интереса у Војвода Степи су груписани у ужем центру насеља (делови блокова 16, 17, 21 и 22, уз главну улицу). Ту се налазе: објекат дома културе са просторијама библиотеке, месне заједнице и месне канцеларије, амбуланта, комплекси основне школе и дечје установе, објекат у ком су дом пензионера, ловачка секција и удружење бораца, затим пошта, ватрогасни дом и зелена пијаца, а нешто даље, у јужном делу блока 21, на месту некадашње ветеринарске станице су планиране ветеринарска амбуланта и сточна вага. Нови садржај је и вишенаменска спортска хала, чија изградња је започета у јужном делу блока 16.

Локације и ангажоване површине за потребе наведених централних садржаја од општег интереса у насељу Војвода Степа се задржавају и у наредном планском периоду. Укупна површина предвиђена за ове садржаје износи око 2,61 ha. У складу са наменом, на овим локацијама је могућа изградња нових објеката, реконструкција и доградња постојећих, као и опремање у складу са савременим захтевима.

Неки од ових садржаја, различитих намена, нису међусобно јасно разграничени, чак се понегде јавни садржаји (основна школа и амбуланта) преплићу са становањем. Овим Планом је дефинисана регулација површина јавне намене у зони центра и дати су елементи за регулацију комплекса основне школе, амбуланте и спортске хале (погледати графички приказ бр. 6.2).

3.1.2. Спортско-рекреативни комплекс

Спорт и рекреација заузимају све значајније место у функционалној структури сваког савремено конципираног насеља, пре свега, у циљу очувања здравља и добре кондиције свих категорија становништва.

За задовољавање потреба из области спорта, рекреације и физичке културе ту су, пре свега, постојеће површине – фудбалско игралиште са пратећим садржајима (трибине, просторије управе клуба, свлачионице и др.) ФК "Црвена звезда" у блоку бр. 13, затим мања фискултурна сала и уређени отворени спортски терени у оквиру комплекса основне школе, као и игралиште са справама за игру деце у дворишту вртића. У склопу наведених површина могуће су интервенције - обogaћење садржаја, уређење терена, изградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично, у циљу побољшања услова функционисања.

У наредном планском периоду треба обезбедити и нове спортско-рекреативне садржаје, који ће становништву насеља Војвода Степа, (а нарочито младима) омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена. У том смислу, у склопу зоне центра одавно је започета изградња спортске хале, али је касније прекинута због недостатка финансијских средстава. Простор и садржаје хале – вишенаменску салу (са трибинама и теренима за кошарку, одбојку, мали фудбал и рукомет) и пратеће садржаје (свлачионице, купатила, а евентуално још сауну, соларијум, теретану, локале и др.), би користили активни спортисти, рекреативци, ђаци, омладина и остали мештани села, за спортске, културне и др. потребе и окупљања.



Такође, у блоку бр. 13, поред већ поменутих постојећих садржаја, који се односе на фудбал, има још простора (око 0,78 ha), намењеног за спорт и рекреацију, који се може, у складу са будућим потребама, уредити за проширење постојећих или развој евентуалних нових спортских садржаја (тенис, бадмингтон, мини голф и др.).

Укупно, комплекс намењен спорту и рекреацији у блоку бр. 13 захвата површину од 2,41 ha, што би уз (већ поменуте) спортско-рекреативне садржаје у зони центра (блок бр. 16), као и планирани рибњак за спортски риболов, површине 0,82 ha (у блоку бр. 38), свакако требало да задовољи насељске потребе за овом неменом.

Такође, мањи спортско-рекреативни садржаји, комерцијалног карактера (фитнес и аеробик центри, теретане, куглане и сл.) се могу развијати и на осталом земљишту, у зони центра, становања и др.

3.1.3. Парк

Будући концепт озелењавања насеља ће бити усмерен на очување свих постојећих категорија зеленила, посебно парка, уличног и заштитног зеленила, које чини окосницу система насељских зелених површина.

Постојећу парковску површину у центру села је неопходно реконструисати и оплеменили у наредном временском периоду.

Остале категорије јавних зелених површина, као и зелених површина ограниченог коришћења треба формирати или реконструисати у склопу њихових основних намена (спорта и рекреације, комплекса школе, предшколске установе, око јавних објеката, гробља).

3.1.4. Старо гробље - спомен парк

У Војвода Степи постоји мало старо (православно) гробље, у северном делу насеља, које због високих подземних вода већ одавно није у функцији, па га треба конзервирати и уредити у спомен парк.

Насељско гробље (површине 2,78 ha) се налази ван грађевинског подручја, јужно од насеља (ван обухвата Плана) и мешовитог је карактера (православно и католичко). Оно је у функцији, и мада је добрим делом попуњено, има још незаузетих површина за сахрањивање у наредном периоду, као и просторних могућности за проширење, када се укаже потреба.

3.1.5. Ретензија - заштитно зеленило

Заштитно зеленило ће се формирати на деградираним површинама, као што је депресија/ретензија у северном делу насеља.

3.1.6. Комплекси ГМРС и МРС

Комплекс главне мерно-регулационе станице за гас (ГМРС), преко које се врши снабдевање насеља Војвода Степа овим енергентом, се задржава и у наредном периоду на постојећој локацији у блоку 13, а парцела се проширује до регулационе линије улице.

Комплекс мерно-регулационе станице (МРС) се задржава на постојећој локацији у блоку 7, за њу ће се одвојити засебна парцела и подићи заштитна ограда.



3.1.7. Комплекс енергетског објекта

Комплекс енергетског објекта, односно постојеће 20 kV разводно постројење, на парцели некадашње ТС, чији је корисник Електродистрибуција, задржава постојећу намену и ангажовану површину, у блоку бр. 13, које су задовољавајуће у погледу локације, величине простора и функције.

3.1.8. Водозахват

С обзиром да насеље Војвода Степа нема уређен водозахват, већ се три постојећа бунара, као и објекат у коме су смештени хидромашинска опрема и хлоринатор, налазе на парцелама радних комплекса, овим Планом су дати детаљни елементи за регулацију и парцелацију, које у наредном периоду треба спровести, како би ови садржаји могли нормално да функционишу, у складу са Законом и Правилником о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање ("Службени гласник РС", бр. 92/2008).

3.1.9. Канали

Затечена каналска мрежа представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода. У грађевинском подручју насеља Војвода Степа канали и каналско земљиште захватају површину од 4,93 ha.

3.1.10. Улични коридори

Насеље Војвода Степа карактеришу изузетно прави и широки улични коридори, који се секу под правим углом и у једнаком ритму, градећи готово савршено правилну ортогоналну мрежу улица.

Овакви улични коридори пружају довољно простора за смештај свих видова постојеће и планиране саобраћајне (коловози, пешачке стазе, паркинзи) и друге комуналне инфраструктуре, као што су: водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и телекомуникациона мрежа.

Нови улични коридори предвиђени су једино у склопу планиране зоне мале привреде, у југоисточном делу насеља, и у склопу планиране радне зоне, у западном делу насеља.

3.2. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ

У претходном поглављу обухваћене су површине јавне намене, као површине од општег интереса. Заједничка особина за све остале површине је да оне немају једну, искључиву намену, већ су често сложени преплети више функција, које живе и мењају се у складу са захтевима корисника простора. Ипак, према основној, тј. преовлађујућој намени у неком простору и остале површине су подељене на карактеристичне зоне и комплексе.

3.2.1. Зона централних садржаја

Зона централних садржаја у просторној структури сваког насеља представља место концентрације више функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Такође, зона централних садржаја је најдинамичнији и највиталнији део насељског простора, чијем се планирању и уређењу поклања нарочита пажња.



Зона централних садржаја у Војвода Степи обухвата делове блокова 15, 16, 17, 20, 21 и 22 у којима се, испреплетано са становањем и пословањем, налази мноштво јавних објеката од општег интереса: месна заједница и месна канцеларија, дом културе, дечија установа, основна школа, амбуланта, ватрогасни дом, дом пензионера, ловачка секција, пошта, зелена пијаца, као и сакрални објекат – Православни храма св. Василија Острошког.

У функционалној структури зоне централних садржаја, поред становања, највеће учешће имаће терцијарне делатности - трговина, угоститељство, услуге, пословање и слично, као и делатности намењене задовољењу тзв. општих потреба. Ове делатности ће у будућем животу насеља имати све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

У оквиру ове зоне заступљено је мешовито (породично и вишепородично) становање. Постојећи стамбени објекти се могу задржати, уз стимулацију да се у приземљу и деловима објеката уз улице могу отворити трговине, угоститељске и занатске радње, пословне просторије, агенције, канцеларије и слично.

У зони централних садржаја не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину, као што су: индустрија, складишта и стоваришта, пољопривредна производња – млинови, силоси, откупне станице, интензиван узгој стоке и слично).

Зона централних садржаја захвата укупно површину од 17,23 ha, односно око 4,2% у целокупној структури насеља.

3.2.2. Зона становања

Становање заузима највећи део површине насеља Војвода Степа. Осим неколико објеката вишепородичног становања у центру насеља, заступљено је готово искључиво породично становање малих густина, у виду слободностојећих објеката на великим парцелама. У Војвода Степи данас чак постоји вишак стамбеног простора. Наиме, у зони становања има доста неизграђених парцела, као и ненастањених кућа, нарочито у периферним блоковима.

Према демографској прогнози, Војвода Степа ће до краја планског периода (до 2021. године) имати око 1450 становника, што значи да ће број становника опадати. Предвиђен број домаћинстава је 550, са планираном просечном величином од 2,6 чл./домаћ. У складу са наведеним, ако се чак претпостави извешан механички прилив становника, може се констатовати да у насељу нема потребе за новим површинама за стамбену изградњу.

Постојеће становање се у потпуности задржава, а само на једној локацији, ради заокружења грађевинског рејона, предвиђено је проширење становања (северни део блока бр. 7). Такође, за сада, није планирано погушћавање становања, "пробијањем" нових улица унутар постојећих блокова, али је могуће, ако постоји интерес власника, подужно дељење постојећих великих парцела, с обзиром на ширину уличног фронта и величину парцеле.

Укупна површина предвиђена за зону становања износи 192,41 ha, тако да ће ова немена и даље у највећој мери заузимати територију насеља, са 44,41% и уз просечну густину од 7 становника/ha (рачунајући са планираним бројем становника), што је изузетно мало, али се за овај тип и величину насеља може прихватити, уз напомену, да има довољно резерве за насељавање и у постпланском периоду.

Сем породичног становања, које ће и убудуће бити основни вид становања у насељу, могућа је изградња и вишепородичних (колективних) стамбених објеката.



Као пратеће активности у зони становања могу се јавити:

- снабдевање становника,
- задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- здравствена и социјална заштита,
- културне, спортске и друштвене активности општег карактера,
- угоститељске услуге,
- обављање занатских и услужних делатности,
- производне и пословне делатности мањег обима, уз обезбеђење услова заштите животне средине и слично.

3.2.3. Зона мале привреде са становањем

Ова зона представља нови садржај у насељу, а замишљена је као својеврсна тампон, тј. прелазна зона између, условно речено, "чистог" становања и радне зоне. Карактерисале би је парцеле веће површине и ширине уличног фронта, на којима би уз становање постојали предуслови за бављење малом привредом, од занатских радњи и сервиса за пружање услуга до мини погона за прераду и производњу разноврсне робе, као и интензивније бављење пољопривредном производњом, складиштењем и прерадом пољопривредних производа.

Ова зона предвиђена је у северном и источном рубном делу насеља, у блоковима 1, 7, 29 и 30, на површини од 43,17 ha.

3.2.4. Зона радних садржаја

Радни садржаји су првенствено привредне активности, тј. делатности као што су: индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура. Такође, у оквиру зоне радних садржаја пожељно је да се групишу предузећа, која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања. Савремена концепција решавања просторних захтева производних делатности, на бази радних зона, подразумева присуство, сем примарних - производних, и многих придодатих, комплементарних садржаја, као што су објекти за одржавање хигијене, за рекреацију, заштиту, друштвену исхрану и слично. Само оваква комплексна функционална организација радне зоне, која има и одговарајући просторни одраз, може да обезбеди одговарајуће услове рада, са једне стране, и одговарајуће економске ефекте, са друге стране.

На подручју насеља Војвода Степа, осим ПП "Биостар" и неколико мањих појединачних капацитета у зони становања, данас нема значајнијих радних комплекса, те је планирању нових радних површина посвећена посебна пажња, као могућем покретачком потенцијалу развоја читавог насеља.

Зона радних садржаја је сконцентрисана на две локације, у западном и источном периферном делу насеља, тачније у блоковима број 7, 13, 29, 36 и 37. Укупна површина намењена за радне садржаје у обухвату плана је 81,93 ha, од чега највећи део (око 67,66 ha) чини нова локација, у западном делу насеља. На овој локацији могу се формирати најразноврснији индустријски, производни и прерађивачки капацитети, као и делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта и слично.

У блоку бр. 13 се још налази комплекс некадашње текстилне индустрије "Маја" (површине 4,71 ha), која после извршене власничке трансформације, већ дуже време није у функцији, али се може уз одговарајућа улагања и реконструкцију, веома брзо активирати, не само за текстилну или неку сличну производњу, већ и у било који други производни или пословни садржај.



Локација у источном делу насеља обухвата јужни део блока бр. 7, где се налази комплекс пољопривредног предузећа "Биостар", и северни део блока бр. 29, где се на планираним површинама могу реализовати различити радни садржаји, а препоручује се изградња капацитета за прераду и дораду пољопривредних производа, као што су: млинови, погони за прераду млека, јаја и мяса, складиштење, прераду и конзервирање воћа и поврћа, производњу сточне хране и слично. Укупно, постојеће и планиране радне површине на овој локацији захватају око 9,56 ha.

Такође, у насељу, у склопу зоне становања, с обзиром на величину парцела, ширину уличног фронта и малу густину становања, постоје предуслови за отварање услужних радионица, мањих производних погона, мини-фарми и др. садржаја, који немају значајнијих негативних утицаја на околину, као што су бука, загађења ваздуха, воде и земљишта, токсичан отпад и слично, па је за очекивати да ове могућности у наредном планском периоду буду оптимално искоришћене.

Сам атар насеља поседује значајне потенцијале за развој свих облика пољопривредне производње (ратарске, повртарске, воћарске итд.), које свакако треба искористити као сировинску базу за различите прерађивачке капацитете у насељу.

3.2.5. Комплекс верског објекта

У Војвода Степи постоји један верски објекат. То је храм СПЦ св. Василија Острошког у центру села. Овај објекат, поред основне верске и друштвене функције, са једне стране представља значајан просторни репер и визуелни мотив самог центра, а са друге стране дефинише визуру и силуету читавог насеља. С обзиром, да се ради о објекту који је евидентиран и као културно добро под претходном заштитом, његовој реконструкцији, евентуалној изградњи нових објеката и уређењу комплетног овог комплекса треба посветити нарочиту пажњу.

Површина за верске објекте се, за сада, не повећава, јер нема посебних захтева, али се даје могућност изградње нових, у овиру зоне централних садржаја или у блоковима намењеним становању, а на основу предходно урађеног урбанистичког пројекта.

3.2.6. Коридор далековода - зона ограничене изградње

У северозападном делу Планом обухваћеног простора, у блоковима 36 и 37, налазе се трасе постојећег 110 kV и планираног 400 kV далековода. У заштитном коридору далековода важи основна намена површина дефинисана овим Планом (зона радних садржаја и улични коридори), али се примењује режим ограничене изградње, у складу са правилима дефинисаним овим Планом и условима предузећа у чијој надлежности су ови далеководи.

4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације (графички приказ бр. 6) се задржавају постојеће регулационе линије у насељу Војвода Степа, изузев на три локације за које су овим Планом дати аналитички елементи и координате новоодређених међних тачака за образовање регулационих линија улица и површина јавне намене - детаљи 1, 2 и 3 (графички прикази бр. 6.1, 6.2 и 6.3).



Детаљ 1 - планирана радна зона

Планом генералне регулације се образују регулационе линије за следеће површине јавне намене:

- улични коридор 1 се образује од делова парцела 1267/1 и 1267/36 КО Војвода Степа;
- улични коридор 2 се образују од целе парцеле 1267/33 и дела парцеле 1267/35 КО Војвода Степа;
- комплекс главне мерно-регулационе станице за гас се образује од дела парцеле 1264/1 КО Војвода Степа;
- водозахват (један бунар) се образује од дела парцеле 1264/1 КО Војвода Степа.

Детаљ 2 - центар

Планом генералне регулације се образују регулационе линије за следеће површине јавне намене:

- комплекс основне школе се образује од целих парцела 758 и 760 и дела парцеле 759 КО Војвода Степа;
- комплекс спортске хале се образује од целе парцеле 757/2 и дела парцеле 757/1 КО Војвода Степа;
- комплекс здравствене амбуланте се образује од дела парцеле 757/1 КО Војвода Степа.

Детаљ 3 - "Биостар"

Планом генералне регулације се образују регулационе линије за следеће површине јавне намене:

- гасна мерно-регулациона станица се образује од делова парцела 9998 и 9999 КО Српска Црња;
- комплекс водозахвата (два бунара) се образује од делова парцела 9998 и 9999 КО Српска Црња.

Списак новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7471779.20	5060343.43	13	7472145.78	5060292.76
2	7471768.42	5060357.22	14	7472464.01	5061097.02
3	7471789.12	5060383.86	15	7472784.00	5061435.14
4	7472450.31	5061082.54	16	7472835.34	5061400.91
5	7472498.33	5061037.70	17	7472825.81	5061378.51
6	7472524.25	5061017.34	18	7472681.90	5060998.31
7	7472552.66	5061001.61	19	7472623.87	5061004.09
8	7472583.24	5060990.69	20	7472591.93	5061009.92
9	7472615.18	5060984.86	21	7472561.35	5061020.85
10	7472678.49	5060978.56	22	7472532.94	5061036.57
11	7472576.12	5060236.65	23	7472507.36	5061056.51
12	7472155.89	5060291.55			

4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ

Генерални нивелациони план је урађен на основу катастарско-топографског плана у размери $P=1:1000$ и основне државне карте у размери $P=1:5000$.

Нивелациона решења су дефинисана преломним тачкама нивелете осовина главних, сабирних и приступних насељских саобраћајница (графички приказ бр. 6).



Нивелационим планом пројектоване су:

- коте нивелете осовине саобраћајница
- интерполоване коте
- падови нивелете

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

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

На графичком прилогу бр. 6 су приказане грађевинске линије за објекте високоградње у односу на регулационе линије површина јавне намене.

У највећем броју блокова грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површине јавне намене. Само у планираној радној зони (блокови 13, 36 и 37) је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију улице за 5,0 m.

Дворишне грађевинске линије су дате описно у правилима грађења, за сваку зону појединачно: удаљеност објекта од границе парцеле, међусобна удаљеност објекта по намени (на парцели и од објекта на суседним парцелама).

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

Парцелација и препарцелација катастарских и грађевинских парцела у обухвату Плана, а ради формирања одговарајућих грађевинских парцела, ће се вршити на основу пројекта парцелације и препарцелације и услова дефинисаних за образовање грађевинске парцеле, датих овим Планом за карактеристичне зоне основне намене.

Грађевинска парцела намењена је за грађење и независно од намене мора да има облик паралелограма или трапеза. Свака грађевинска парцела мора имати директан приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

Услови за исправку граница суседних парцела могу се издати у складу са условима из овог Плана, а према утврђеним правилима за образовање грађевинске парцеле, у погледу величине, облика, ширине и других услова који су прописани за грађевинску парцелу у зони у којој се налази.

6. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЈАВНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

6.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Основни путни саобраћај за потребе насеља Војвода Степа и у будућности ће се обављати преко државног пута II реда бр. 123 (Банатско Аранђелово – Мокрин – Кикинда – Војвода Степа – Бегејци – Неузина – Селеуш – Алибунар – Банатски Карловац – Делиблато – Ковин). За везе са ширим окружењем, центром општине, регионом и категорисаном путном мрежом користиће се државни пут I реда бр. 7, преко везе са државним путем бр. 123 (стационажа прикључења је km 137+625).



Утврђивањем и изградњом/реконструкцијом трасе државног пута бр. 123, који је уједно и главна насељска саобраћајница (ГНС), кроз насеље Војвода Степа, побошљаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама и насељима. Осим тога, доћи ће до формирања нове саобраћајне матрице насеља, са новом хијерархијском структуром насељских саобраћајница, кроз систем сабирних и приступних улица.

Новим саобраћајним решењем предвиђено је отварање још једног прикључка на ДП I реда бр.7 (стационажа прикључења је km 138+690). Овај прикључак ће првенствено бити у функцији планиране радне зоне, али ће такође омогућити још један прикључак насељске мреже на државни пут. Међусобна удаљеност прикључака (постојећег и планираног) неће имати значајан утицај на државни пут, а самим тим на безбедност и ниво саобраћајне услуге предметног пута.

Такође, неопходне су мере реконструкције и рехабилитације ниже хијерархијске насељске уличне мреже, у циљу повећања безбедности насељског саобраћаја. У будућности ће егзистирати три хијерархијска нивоа насељских улица са саобраћајницама у њима и то:

- главна насељска саобраћајница (ГНС)
- сабирна насељска саобраћајница (СНС) и
- приступна насељска саобраћајница (ПНС).

Унутрашњи саобраћај у оквиру урбаног простора насеља Војвода Степа кумулисаће, усмеравати и водити главна насеља саобраћајница до свих одредишта у окружењу. Због величине насеља и постојећег/перспективног транзитног и интерног саобраћаја планира се проширење коловоза (у делу који се реконструише) у оквиру главне насељске саобраћајнице (са 6,0 m на 6,6 m).

Систем сабирних и приступних саобраћајница треба да опслужи насеље и омогући смештај свих саобраћајних капацитета у оквиру јавне површине уличног коридора.

Главна насељска саобраћајница ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу.

У оквиру овог коридора (ГНС) су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране улице уз регулациону линију) и они ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању. Дуж трасе главне насељске саобраћајнице се крећу средства јавног превоза и омогућују даљинска (транзитна) и интерна кретања ка општинском центру.

Сабирне насељске саобраћајнице у Војвода Степи ће по изграђености омогућити кретање интерног саобраћаја, као и везе са важнијим насељским садржајима. Приступне насељске саобраћајнице ће омогућити доступност до свих садржаја и свих домаћинства.

У оквиру насеља ће се планирати и простори за стационирање возила код свих јавних и важнијих насељских садржаја. Паркинзи за путничка возила у оквиру сабирних и приступних улица могу се планирати у оквиру уличног коридора или у оквиру сопствене парцеле.

Могуће је планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру зоне центра уз важније јавне објекте и садржаје. На ободу насеља у оквиру радних зона треба планирати изградњу паркинга за теретна возила.



Од релевантних саобраћајних објеката - терминала (сервиси, бензинске и гасне станице и сл.) у оквиру насеља Војвода Степа нема реализованих садржаја, мада се за њима јавља потреба. Сви евентуални захтеви за изградњом станица за снабдевање горивима (ССГ) морају се посебно обрадити кроз одговарајућу планско-пројектну документацију.

Ако постоје просторни и остали техничко-технолошки услови за њихову имплементацију, могу се градити уз задовољење услова заштите животне средине и одрживог развоја.

Такође, потребно је планирати и уређење постојећих аутобуских стајалишта у смислу реконструкције и изградње ниша као и надстрешница, како би се обезбедио одговарајући комфор путницима при свим временским условима.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице треба планирати капацитете за бициклистички саобраћај, ван површина предвиђених за динамички саобраћај. Бициклистичке стазе треба планирати обострано за обављање једносмерног бициклистичког саобраћаја. Такође, у свим улицама обавезно треба предвидети обостране пешачке стазе.

6.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Водопривредну инфраструктуру у обухвату Плана чине:

- Водоводна мрежа,
- Канализација отпадних вода, и
- Канализација атмосферских вода.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и за потребе заштите од пожара. С обзиром да постојећа мрежа на појединим местима, ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену постојећих цевовода, тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи.

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж постојећих и новопланираних саобраћајница, користећи расположиве просторе и падове терена. Прикупљене отпадне воде ће се усмерити ка планираном постројењу за пречишћавање, које ће бити лоцирано западно или северно од насеља, уз мелиорациони канал, који ће уједно бити и пријемник пречишћених вода.

Одвођење атмосферске воде врши се отвореним каналима. Обзиром на ширину улица и процентуалну изграђеност насеља, овакав начин одвођења може се оценити задовољавајућим уз услов одржавања пропуста испод колских улаза и путева, у проходном стању. У будућој фази у зони породичног (индивидуалног) становања, задржаће се одводњавање отвореним каналима. У зони центра, тј. мешовитог становања, могуће је врло економично решење атмосферске канализације затвореним каналима уз одвођење воде кратким цевоводима у реципијенте, постојеће депресије и ретензије по ободу насеља. Атмосферске воде, у зависности од порекла, упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају.



Водни објекти

Простор обухваћен Планом припада сливу реке Дунав и водном подручју Дунав.

На подручју обухваћеном Изменама и допунама Плана генералне регулације насеља Војвода Степа се у јужном делу насеља уз локацију 3 налази мелиорациони канал за одводњавање IV/20 (к п. бр. 3592 и 660 к.о. Војвода Степа).

Канал IV/20 припада сливу канала IV хидромелиорационог система (ХМС) Итебеј-Црња. Укупна дужина канала IV/20 је 2450 метара. Траса канала IV/20 се, од улива у канал IV, протеже дуж јужне границе грађевинског подручја насеља (јужно од улице Косовска), а затим наставља делом кроз источни део насеља (дуж дела улице Рашина са источне стране).

ХМС Итебеј-Црња, површине 27.309,42 ха, се налази на територији општина Житиште и Нова Црн, а и малим делом на територији града Кикинда. Реципијент система је водоток Стари Бегеј. Одвођење сувишних вода са ХМС Итебеј-Црња у реципијент се врши путем црпне станице (ЦС) Итебеј-Црња, укупног капацитета 4 m³/s, лоцираној на десној обали водотока Стари Бегеј, на стационажи деснообалног насипа km 25+183. ЦС Итебеј-Црња је изграђена 1962. године. Опремљена је са 4 пумпе на електрични погон, од којих су 2 у функцији.

Део ХМС Итебеј-Црња је двонаменски, односно има и функцију канала за наводњавање у оквиру система за наводњавање Нова Црња-Житиште Подсистема Шећерански. На предметном локалитету насеља Војвода Степа се траса канала за наводњавање Š-3 система за наводњавање Нова Црња-Житиште поклапа са трасом постојећег канала за одводњавање IV/3 (к.п. бр. 1370 к.о. Војвода Степа) и делом трасе канала за одводњавање IV (к.п. бр. 1328 к.о. Војвода Степа, јужно од улива канала IV/3 у канал IV) ХМС Итебеј-Црња, а траса канала за наводњавање Š-3-1 са делом трасе канала за одводњавање IV (к.п. бр. 1328 к.о. Војвода Степа, севермо од улива канала IV/3 у канал IV).

Систем за наводњавање Нова Црња - Житиште Подсистема Шећерански, изграђен за потребе наводњавања 11.000 ха у потезима атара катастарских општина Српска Црња, Нова Црња, Војвода Степа, Радојево и Српски Итебеј, снабдева се водом из магистралног канала Шећерански са водозахватом (ЦС Нова Црња) на km 20+800. Водозахват магистралног канала Шећерански је на km 13+360 Хс ДТД Кикиндских канала, на левој обали, на територији општине Нови Бечеј. Довод воде у магистрални канал Шећерански се врши кроз уставу на km 0+010, гравитационим путем. Подсистем Шећерански се састоји од четири система за наводњавање.

Услови за планирање и изградњу објеката и извођење радова у зони мелиорационог канала

- Планским решењем се не сме угрозити слободан протицајни профил мелиорационих канала у свим условима рада система, као ни стабилност дна и косина канала.
- Континуитет и правац инспекционих стаза у обостраном појасу (заштитни појас канала) ширине од најмање 5,0 m од канала, сачувати за пролаз и рад механизације која одржава водне објекте.
- У овом заштитном појасу канала није дозвољена изградња никаквих објеката, постављање оgrade, депоновање материјала, садња дрвеће, као и предузимање других радњи којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и омета редовно одржавање канала.
- Укрштање инсталације са каналом планирати што је могуће ближе углу од 90° у односу на осу канала и удаљити минимално 5,0 m од ивице лостојећег



- моста/пропуста односно минимално за ширину заштитног појаса планиране инсталације, уколико је прописан појас заштите инсталације шири од 5,0 m.
- Постављање подземне инфраструктуре на водном земљишту, паралелно са каналом, планирати тако да се траса инсталације води по линији границе парцеле водног земљишта (парцела канала), односно унутар парцеле водног земљишта на одстојању највише до 1,0 m од границе парцеле и да је обезбеђено управно растојање између трасе инсталације и ивице обале канала најмање у ширини инспекционе стазе (заштитног појаса канала). Постављање линијског објекта изван парцеле водног земљишта, паралелно са каналом планирати изван ширине инспекционе стазе (заштитног појаса канала).
 - Линијски објекат поставити најмање 1,0 m испод коте терена и обезбедити од утицаја механизације за одржавање канала.
 - Саобраћајне површине планирати изван парцеле водног земљишта (парцела канала). Уколико је потребна саобраћајна комуникација - повезивање, леве и десне обале канала, планирати изградњу мостова/пропуста.
 - Планирати упуштање атмосферске воде, претходно ослобођене муља, вегетације, масти, уља, нафтних деривата, лебдећих и пливајућих материја, у мелиорациони канал уз услов да се поштују хидролошко-хидрауличке карактеристике (капацитет) реципијента, да се обезбеди функционалност хидромелиорационог система, одржавање водних објеката и сигурност од преливања по околном терену. Изливну грађевину за испуст атмосферских вода у реципијент планирати тако да високи водостаји реципијента не спречавају евакуацију воде и да се не изазива ерозија корита и обала при свим режимима течења и свим режимима изливања воде. Изливна грађевина не сме да умањује протицајни профил канала. На месту излива, планирати осигурање реципијента од ерозије, облагањем каменом или бетонским елементима, најмање 3,0 m узводно и низводно од места излива.
 - Изливна грађевина мора бити на растојању најмање 5,0 m од пропуста/моста.

Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре

- Водоснабдевање предметног простора планирати из јавне водоводне мреже према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.
- Планско решење мора бити у складу општег концепта канализације, пречишћавања и диспозиције отпадних вода на нивоу општине Нова Црња.
- Канализациону мрежу планирати сепаратног типа посебно за атмосферске отпадне вода и посебно за санитарне отпадне воде.
- Условно чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде се могу без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, мелиорационе канале, околне површине и др., путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.
- За атмосферске воде са зауљених и задрљаних површина (бензинска пумпа, манипулативни простор, паркинг и сл.), пре улива у реципијет, планирати одговарајући предтретман потенцијално задрљаних атмосферских вода ради издвајања минералних и других уља и брзоталоживих честица и обезбеђење захтеваног квалитета.
- Санитарне отпадне воде и технолошке отпадне воде предметног простора испустити у јавну канализациону мрежу, а потом одвести на насељско или централно постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ). према условима/сагласности надлежног јавног комуналног предузећа.
- Забрањено је непречишћене отпадне воде испустити у водотоке/канале.
- Уважити и све друге услове за сакупљање, канализацију и диспозицију отпадних вода које пропише надлежно јавно комунално предузеће.
- У површинске и подземне воде, забрањено је испустити било какве воде осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода чији квалитет обезбеђује одржавање минимално доброг еколошког статуса (II класа воде) реципијента, према Уредби о класификацији вода.



- Квалитет ефлуента треба да задовољава граничне вредности прописане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање и Уредбом о граничним вредностима приоритетних и приоритетних хазардних супстанци које загађују површинске воде и роковима за њихово достизање.
- У подземне воде забрањено је уношење загађујућих материја, односно узроковање погоршања постојећег хемијског статуса подземне воде.
- Намена водног земљишта се не може мењати без сагласности ЈВП Воде Војводине Нови Сад.

6.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Насеље Војвода Степа се снабдева електричном енергијом преко 20 kV извода из ТС "Нова Црња", преко 20 kV разводног постројења "Војвода Степа".

Надземне 20 kV водове, који улазе у 20 kV разводно постројења "Војвода Степа", је потребно ускладити са планираном наменом простора на којима се они налазе, тј. надземне водове је потребно каблирати и изместити у уличне коридоре, где год је то могуће. Постојећи 110 kV надземни вод се задржава.

У укупној потрошњи електричне енергије у насељу Војвода Степа, са приближно 82,60% учествују домаћинства, са 15,06% остали потрошачи и 2,36% потрошачи на високом напону.

Кретање потрошње у периоду од 1998. до 2007. године дато је табеларно:

Год.	1998.	1999.	2000.	2001.	2002.	2003.	2004.	2005.	2006.	2007.
MWh	4359	4613	3613	3657	3781	3690	3697	3708	3675	3725
P%		5,82	-21,6	1,21	3,39	-2,40	0,18	-0,29	-0,88	1,36

У посматраном периоду, потрошња електричне енергије има негативан тренд и износи -1,73%.

Постојећа електроенергетска мрежа у насељу (и средњенапонска и нисконапонска) је надземна у уличним коридорима. Стубови на којима су постављени водови су челично-решеткасти и бетонски. Електроенергетска мрежа у насељу је реконструисана за 20 kV напон.

У сврху постизања квалитета напона напајања у насељу је потребно изградити довољан број трафостаница, како за постојеће, тако и планиране потрошаче.

Електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где су планиране радне зоне и спортско-рекреативне површине мрежа ће се у потпуности каблирати.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се монтажано-бетонске, зидане и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у планираним радним зонама. Постојеће трафостанице типа "кула" ће се заменити монтажано-бетонским.

За новопланиране објекте на нивоу мањих ангажованих снага, прикључење ће се вршити кабловском нисконапонском мрежом са постојећих дистрибутивних трафостаница. У случају већих ангажованих снага градиће се трафостанице у власништву трећих лица на парцели или у оквиру објекта, које ће бити повезане са постојећом средњенапонском мрежом по принципу улаз-излаз или путем 20 kV надземних водова.



У деловима насеља где су планиране радне зоне и становање и где постоји надземна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати.

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница треба реконструисати, а у зони централних садржаја, поставити расветна тела, по потреби, на декоративне канделабре. Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Електроенергетска мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја и електроенергетским условима надлежне Електродистрибуције.

Услови за изградњу енергетских производних објеката (соларне електране, електране на биогас, биогориво и др.) и коришћења обновљивих извора енергије

Производни енергетски објекти (биомаса, биогас, соларне електране и др.), који ће се користити у комерцијалне сврхе прикључењем на мрежу дистрибутивног система електричне енергије, према условима надлежног оператора дистрибутивног система електричне енергије, или користити за сопствене потребе, могу се градити у зони радних садржаја и на пољопривредном земљишту (без промене намене), као пратећа делатност или као примарна делатност, као засебни енергетски комплекс, на основу Плана.

Производни енергетски објекти (соларне електране) за сопствене потребе и у комерцијалне сврхе, могу се градити и на грађевинском земљишту у зони становања и зони мале привреде са становањем, као пратећа делатност, уз примену услова изградње који важе за зону становања, односно зону мале привреде са становањем, за друге објекте на парцели.

За потребе производног енергетског објекта, засебног или у склопу радних садржаја, односно комплекса мале привреде дозвољена је изградња:

- објекта који производи енергију (топлотну, електричну), соларних колектора, трансформаторског постројења, пословног објекта, средњенапонских подземних водова;
- комплекс опремити инфраструктуром коју захтева ова врста енергетског објекта;
- соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача;
- електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта каблирати.

За енергетске производне објекте, који се граде у зони радних садржаја на грађевинском и на пољопривредном земљишту, важе услови за изградњу у зони радних садржаја, с тим да може доћи до одступања од услова грађења, највећег дозвољеног индекса заузетости, односно изграђености парцеле, дефинисаних за зоне радних садржаја.

Величина парцеле намењене изградњи производних енергетских објеката за производњу енергије из обновљивих и других извора енергије мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје.

Активни соларни системи

Соларни системи који ће се користити за сопствене потребе и/или комерцијалну производњу могу се постављати у грађевинском подручју по следећим условима:

- Објекти породичног становања – на кровним површинама и фасадама главног, помоћног и економског објекта, и на тлу (као други објекат на парцели), дозвољава се постављање соларних система;
- Пословни објекти, стамбено-пословни објекти, објекти туризма, угоститељства, спорта и рекреације, објекти јавне и других намена – на кровним површинама и фасадама објекта, где просторно-технички услови то дозвољавају; на постојећим и планираним објектима дозвољава се постављање соларних система на препустима у форми оgrade или надстрешнице; на планираним објектима фасадни елементи могу бити изграђени од блокова са интегрисаним соларним панелима; на објектима под заштитом, соларни системи се могу постављати само уз сагласност надлежног Завода за заштиту споменика културе;
- Површине јавне намене – на стубовима за потребе јавне и декоративне расвете, за потребе видео-надзора (у регулацијама улица, површинама различите јавне намене, у парковима, у оквиру дечјих игралишта и спортских терена), за осветљење рекламних паноа и билборда, за саобраћајне знакове и сигнализацију, на елементима урбаног мобилијара (надстрешнице за клупе, аутобуска стајалишта и сл.) дозвољава се постављање фотонапонских панела;
- Објекти саобраћајне инфраструктуре – као пратећи садржај дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе осветљења, сигнализације и видео-надзора путева, мостова, надвожњака; на постојећим или планираним објектима поред јавних путева као што су станице за снабдевање горивом, аутосервиси и сл., у заштитном пружном појасу и на објектима железнице уз сагласност управљача дозвољава се постављање фотонапонских панела за потребе комерцијалне производње електричне енергије и за потребе управљања (рампе), сигнализације, осветљења и видео надзора;
- Водни објекти и инфраструктура - на постројењима за прераду воде, резервоарима, пумпним станицама и сл. дозвољава се постављање фотонапонских панела на објектима и на тлу;
- Електроенергетску и другу пратећу инфраструктуру за потребе соларних система који се граде на тлу градити подземно по правилима грађења инфраструктурне мреже дефинисаним у правилима грађења за електроенергетску инфраструктуру, односно унутар објекта и на објектима за потребе соларних система који се граде на кровним површинама и фасадама.

6.4. ГАСНА ИНФРАСТРУКТУРА

У насељу Војвода Степа постоји изграђена следећа гасоводна инфраструктура:

- разводни гасовод,
- главна мерно-регулациона станица (ГМРС) "Војвода Степа",
- дистрибутивна гасоводна мрежа од челичних и полиетиленских цеви различитог пречника и
- мерно-регулациона станице потрошача широке потрошње (МРС).

Постојећа гасоводна инфраструктура је у добром стању, пројектована је да задовољи потребе свих постојећих потрошача, као и свих потенцијалних нових потрошача, који се могу јавити на предметном подручју.

Гасоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата Плана, прикључењем на постојећу гасоводну инфраструктуру у насељу.



Потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже у новопланираним улицама за комуналне потрошаче и широку потрошњу.

За евентуалне индустријске потрошаче предвиђа се полагање индустријских гасовода средњег притиска из постојеће разводне гасоводне мреже средњег притиска до ових потрошача.

Гасоводну мрежу са пратећим објектима треба везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање свих потрошача и омогућиле хаваријске интвенције на гасоводној мрежи, без прекидања снабдевања гасом осталих потрошача.

6.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

У насељу Војвода Степа је изграђена надземна и мањим делом подземна телекомуникациона мрежа недовољног капацитета. Такође, постојећа телефонска централа није довољног капацитета.

У насељу постоји једна поштанска јединица, са једним шалтером и два поштанска сандучића.

На планском простору нема изграђених радио-базних станица за потребе мобилних телекомуникација.

Месна ТТ мрежа ће у потпуности бити каблирана, а каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ТТ мрежу треба полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице.

Телефонска централа ће бити дигитална и даље ће бити у рангу крајње централе, повезана оптичким каблом са главном централом у Зрењанину, са могућношћу пружања најсавременијих сервиса, у складу са захтевима и потребама. У складу са овим потребно је изградити и мрежу широкопојасног система.

У складу са потребама, обезбедиће се потребан број телефонских линија и извести резерве до места прикључења новопланираних јавних телефонских говорница.

У насељу је потребно изградити базне-радио станице мобилних телекомуникација по плановима развоја надлежних предузећа и захтевима технологије рада овог система, како би се обезбедила покривеност целог планског простора.

За квалитетан пријем и дистрибуцију радио и ТВ сигнала, изградити кабловски систем. За трасе овог система користити трасе ТТ мреже где год је то могуће.

Телекомуникациона мрежа на планском простору ће се градити у складу са плановима развоја и условима надлежног предузећа за телекомуникације.

7. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ И ПРИРОДНИХ ДОБАРА

7.1. МЕРЕ ЗАШТИТЕ НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Према подацима надлежног Завода за заштиту споменика културе Зрењанин¹, у обухвату Плана није евидентиран ни један споменик културе, нити заштићено археолошко налазиште.

Једино је евидентирано једно културно добро под претходном заштитом. То је објекат сакралне архитектуре - Храм св. Василија Острошког у центру села, који је пројектовао архитекта Ђорђе Табаковић 1939. године. Црква је једнобродна грађевина, са петостраном апсидом, чијим изгледом доминира централна ортогонална купола, постављена на коцкасто постоље. Црква је споља малтерисана, сви отвори су уски, једноделни, а од украса је најупечатљивији слог око отвора на куполи и звонику и таласасти кровни завршеци.

Добро које ужива претходну заштиту не сме се оштетити, уништити, нити се без сагласности надлежне установе заштите може мењати његов изглед, својство или намена. Према Закону о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94), добра под претходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра и за њих важе исте мере техничке заштите:

- Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и конструктивног склопа;
- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера;
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта;
- Дозвољено је осавремењавање објекта, у циљу бољег коришћења (увођење савремених инсталација, осветљења и сл.), под условом да се не нарушавају ентеријерске и екстеријерске вредности објекта;
- Дворишни простор и остале објекте на парцели ускладити са главним објектом;
- Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима и под надзором надлежне установе заштите - Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

7.2. МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У оквиру простора обухваћеног Планом нема регистрованих заштићених природних добара, нити природних добара предвиђених за заштиту².

Потребно је обезбедити очување и кретање дивље флоре и фауне на простору уз мелиоративни канал у западном делу насеља, кроз заштиту канала који представља еколошки коридор од локалног значаја и станиште у блиско-природном стању, на основу Правилника о проглашењу и заштити строго заштићених и заштићених дивљих врста биљака, животиња и гљива ("Службени гласник РС", бр. 5/10) и Закона о потврђивању Конвенције о очувању европске дивље флоре и фауне и природних станишта ("Службени гласник РС - Међународни уговори", бр. 102/07).

¹ Услови заштите НКД, које је за потребе израде Плана генералне регулације насеља Војвода Степа издао Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, број I-21-3/09 од 24.03.2009. године

² Услови заштите природе, које је издао Завод за заштиту природе Србије, број 02 03-231 од 08.04.2009.



Мере заштите еколошких коридора су:

- обалу канала затравити у ширини према водопривредним условима,
- према осталим садржајима формирати зеленило висине 1-3 m,
- обезбедити отвореност канала на целој дужини,
- поштовати минимално растојање будућих објеката од обале канала од 20 m,
- забранити упуштање непречишћених отпадних вода у канал, директно осветљење канала и коришћење инвазивних врста у близини еколошких коридора.

На основу Закона о потврђивању Конвенције о биолошкој разноврсности ("Службени лист СРЈ - Међународни уговори", бр.11/01), потребно је заштитити биодиверзитет укупног простора и предузети мере за уништавање инвазивних врста.

Опште мере заштите биодиверзитета су:

- формирање јавних и осталих зелених површина у насељу и
- формирање заштитних појасева у атару насеља, коришћењем аутохтоних врста.

Обезбедити очување предеоне и биолошке разноврсности кроз заштиту и уређење зеленила унутар грађевинског подручја насеља.

Планирање земљишта остварити спровођењем мера и активности за заштиту од загађења и деградације ради очувања његових природних особина и функција, сагласно одредбама Закона о заштити земљишта.

Спроводити мере за очување водних ресурса у складу са Законом о водама, поштовањем забране испуштања непречишћених и недовољно пречишћених отпадних вода у крајњи реципијент, при чему квалитет пречишћеног ефлуента мора задовољавати прописане критеријуме за упуштање у канализацију у складу са правилима одвођења и предtretмана отпадних вода, односно у крајњи реципијент, према Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање.

Спроводити мере за очување квалитета ваздуха у складу са одредбама Закона о заштити ваздуха који се односи на предузимање мера за спречавање и смањење загађивања ваздуха, као и сагласно другим одредбама овог Закона које се односе на стациониране и покретне изворе загађивања.

8. ПРОЦЕНА УТИЦАЈА ПЛАНСКИХ РЕШЕЊА НА ЖИВОТНУ СРЕДИНУ

На основу процене утицаја Планом предвиђених решења на животну средину, имајући у виду функционалну намену обухваћеног простора, дефинисани су услови уређења, изградње и одвијања осталих активности у карактеристичним целинама и зонама, чијим се поштовањем обезбеђује заштита животне средине и стварају оптимални услови за становање, рад, рекреацију и друге активности људи на овом простору.

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање других активности у обухвату Плана може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде и ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина и угрозе живот и здравље људи.



У циљу заштите животне средине простора у обухвату Плана неопходно је предузети одређене мере и активности. Како би се обезбедила функционалност простора у складу са потребама и развојним тенденцијама, а при том остварио позитиван утицај тј. ублажиле или спречиле негативне последице на простор у обухвату Плана, у контексту конкретних решења предвиђено је:

- успостављање система за праћење квалитета ваздуха, воде и земљишта, као и формирање јединственог катастра загађивача;
- снабдевање водом за пиће одговарајућег квалитета;
- сепаратно одвођење сувишне атмосферске воде, а посебно употребљене санитарне отпадне воде;
- пречишћавање свих отпадних вода на постројењу за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета пре упуштања у реципијент;
- реконструкција и редовно одржавање каналске мреже за одвођење атмосферских вода;
- унапређење микроклиматских и санитарно-хигијенских услова насеља, повећањем и повезивањем свих зелених површина у континуирани систем;
- санација и рекултивација неуређених одлагалишта отпада у околини насеља и адекватно управљање отпадом насталог на простору обухвата Плана.

Заштита ваздуха од загађења обезбедиће се поштовањем одредби Закона о заштити ваздуха ("Службени гласник РС", бр. 36/2009), којим су уређене обавезе субјеката чије делатности утичу или могу утицати на квалитет ваздуха, а односе се на обезбеђење техничких мера за спречавање или смањење емисија у ваздух, праћење утицаја сопствених делатности на квалитет ваздуха и обезбеђење других мера заштите у складу са овим законом и законима којима се уређује заштита животне средине.

Управљање отпадом, врши се на начин и према обавезама прописаним Законом о управљању отпадом ("Службени гласник РС", бр. 36/2009), којим је дефинисана одговорност произвођача отпада, обавеза и начин третмана и складиштења отпада. Законом о управљању отпадом дефинисане су смернице и обавезе за различите врсте отпада.

За објекте, који ће бити лоцирани у радној зони, 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", број 135/2004 и 36/2009), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/2004 и 36/2009), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/2005), 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. УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ОД ПОЖАРА, ЕЛЕМЕНТАРНИХ НЕПОГОДА, НЕСРЕЋА И РАТНИХ ДЕЈСТАВА

Планирањем будуће просторне организације насеља Војвода Степа мора се водити рачуна о смањењу повредивости, а повећању отпорности насеља у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива. На основу: географских, морфолошких, хидролошких, демографских и других карактеристика општине Нова Црња и насеља Војвода Степа, може се извући закључак да подручје обухвата Плана може бити угрожено од: пожара, поплава - подземних вода, метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова, града и снежних падавина), геолошких појава (земљотреса), техничко-технолошких несрећа (акцидената) и ратних дејстава.



Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом насеља, обезбеђивањем потребног капацитета насељске водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између производних, складишних и објеката специјалне намене, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја);
- обезбеђивањем услова за изградњу/реконструкцију комплекса ватрогасне гараже.

Заштита од поплава - подземних вода обезбедиће се:

- поштовањем основне намене канала који пролазе поред и кроз 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 метеоролошких појава (атмосферског пражњења, олујних ветрова и града) обезбедиће се:

- извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом;
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;
- заштита од града обезбедиће се постојећом противградном станицом са које се током сезоне одбране од града испаљују противградне ракете.

Заштита од геолошких појава (земљотреса) обезбедиће се:

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

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

- предузимањем мера за спречавање истацања 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 истацања 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 нафтиним 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:

- изградњом склоништа допунске заштите отпорности до 50 kPa код изградње објеката у радним зонама и комплексима, школа, здравствених установа, објеката за културне, спортске и друге јавне манифестације, као и стамбених објеката веће



спратности, тј. за све планиране објекте чији капацитет прелази више од 50 лица - корисника објекта;

- за збрињавање људи у изузетним ситуацијама, могу се, такође, користити површине парка, заштитног зеленила, отворених спортских терена и другог неизграђеног простора;
- 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. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђење унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, 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.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- унутрашња клима, 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).

Неке зграде, као што су историјски споменици, верски објекти, пољопривредне зграде, могу бити изузете из примене ових мера.

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



11. УСЛОВИ ЗА ОБЕЗБЕЂЕЊЕ ПРИСТУПАЧНОСТИ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЛИЦИМА СА ПОСЕБНИМ ПОТРЕБАМА У ПРОСТОРУ

Овим Планом дају се услови за уређење и изградњу:

- површина јавне намене (јавних објеката и јавних површина за које се утврђује општи интерес) и
 - објеката за јавно коришћење,
- којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (у даљем тексту: лица са посебним потребама у простору).

Објекти за јавно коришћење јесу: објекат локалне самоуправе, дечија установа, школа, амбуланта, апотека, дом културе и библиотека, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, саобраћајни терминали и други објекти.

При планирању и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, шеталишта, скверова и игралишта, по којима се крећу лица са посебним потребама, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима са 10 и више станова, морају се обезбедити услови за несметано кретање лица са посебним потребама у простору, 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).

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Усвајањем Плана генералне регулације насеља Војвода Степа стварају се услови за даљу планску разраду. Спровођење Плана вршиће се на различите начине, и то:

- израдом плана детаљне регулације, за потребе разграничења површина јавне намене и осталих површина,
- израдом пројекта парцелације, пројекта препарцелације и пројекта исправке границе суседних парцела;
- израдом урбанистичког пројекта за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за формирану грађевинску парцелу, на захтев инвеститора, а за специфичне и сложеније садржаје, за које надлежни општински орган, у сарадњи са Комисијом за планове (прибављено мишљење), утврди да је пре издавања локацијске дозволе потребна израда УП-а, који ће дефинисати урбанистичко-архитектонско решење планиране изградње, а у складу са условима за изградњу и урбанистичким показатељима датим овим Планом за одређену зону, као и правилницима који конкретну област регулишу и прибављеним условима надлежних органа и предузећа;
- локацијском дозволом.

12.1. ЗОНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

У обухвату Плана нема зона и локација за које се обавезно доноси план детаљне регулације.



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, 36/09-др. закон, 72/09-др. закон, 43/11-УС, 14/16, 76/18 и 95/18-др. закон);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом 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;
- Такође, за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94, 52/11-др. закон, 52/11-др. закон и 99/11-др. закон) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе Зрењанин;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09, 20/15, 87/18 и 87/18-др. закон), као и противпожарних услова прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину;
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама (лица са посебним потребама у простору) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама („Службени гласник РС“, број 22/15);
- Просторна целина која се састоји од више међусобно повезаних самосталних функционалних целина, односно катастарских парцела, које могу имати различиту намену, представљају грађевински комплекс и за њега се могу издати локацијски услови;
- Ако се катастарска парцела налази својим деловима у различитим наменама, тада важе правила уређења и правила грађења за намену која има непосредан приступ са јавне површине;
- Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- Изузетно, уколико су услови локације такви да се не могу задовољити услови из Плана, приликом формирања грађевинске парцеле, као и издавања информације о локацији и локацијских услова, изградња, доградња и реконструкција је могућа и на грађевинским парцелама површине и ширине уличног фронта мањих од прописаних Планом, само изузетно за изграђене парцеле ради усклађивања правног и фактичког стања на терену;
- Код парцелације, препарцелације и формирања грађевинске парцеле, приликом одређивања земљишта за редовну употребу објекта изграђеног на земљишту у јавној/државној својини, под земљиштем за редовну употребу објекта може се сматрати само земљиште испод објекта, односно приликом парцелације/препарцелације може се формирати засебна парцела испод објекта;



- Катастарске парцеле које су мање површине од површине за минималну грађевинску парцелу утврђену Планом могу се одредити за редовну употребу објекта. За редовну употребу објекта могуће је формирати парцелу испод објекта уколико се објекат налази у отвореном блоку или уколико има више власника објекта или етажних власника на парцели;
- Земљиште за редовну употребу објекта одређује се у складу са Законом о планирању и изградњи. Приликом формирања грађевинских парцела за редовну употребу објекта, уколико то изискује затечено стање, бочна граница новоформиране парцеле може бити на удаљености мањој од планом прописане у односу на постојеће објекте.
- На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта по одредбама овог Плана, дозволиће се обнова објекта (замена постојећег објекта новим објектом) истог хоризонталног и вертикалног габарита и исте намене, под условом да се новим објектом неће угрозити објекти на суседним парцелама;
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови;
- За реконструкцију дела објекта који је дефинисан као посебна етажа, уколико се врши промена намене објекта, потребно је добити сагласност суседа који се наслања на етажу на којој се врши реконструкција;
- На кровним конструкцијама објеката могу се постављати антенски уређаји, сунчани колектори и соларне ћелије и слично, водећи рачуна о укупном обликовању објекта;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом;
- За све постојеће објекте који су изграђени до усвајања Плана, а налазе се на површини предвиђеној овим Планом за другу намену, може се дозволити доградња, реконструкција, адаптација и санација објекта за побољшање услова живота и рада, односно коришћења објекта;
- Изузетно, у поступку озакоњења, могуће је озаконити већи број стамбених објеката на једној парцели, као и стамбене објекте са већим бројем стамбених јединица од Планом прописаних услова;
- За изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у тачки 2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, а у свему осталом правила грађења дата овим Планом за урбанистичку зону, у којој се конкретан садржај налази;
- За остала правила грађења која нису дефинисана овим Планом, примењују се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", број 22/15)
- Одлуке јединице локалне самоуправе и надлежних органа чија се регулатива односи на планирање и уређење простора и комуналне делатности потребно је ускладити са овим Планом;
- Промене које настану доношењем нових закона и прописа после усвајања овог Плана обухватиће се приликом издавања локацијских услова.

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

2.1. ЦЕНТРАЛНИ САДРЖАЈИ ОД ОПШТЕГ ИНТЕРЕСА

У Војвода Степи је заступљеност јавних служби углавном задовољавајућа, односно у складу са величином насеља.



У оквиру зоне центра насеља налазе се месна заједница, месна канцеларија, дом културе са библиотеком, здравствена станица, основна школа, дечија установа, пошта, пијаца и ватрогасни дом.

Управа и јавне службе

Органи локалне управе – Месна заједница и Месна канцеларија (у новом објекту Дома културе), као и органи друштвених организација и удружења грађана – клуб пензионера, удружење бораца и ловачка секција "Срндаћ" (у старом објекту дома културе и МЗ), могу користити постојеће локације и објекте у центру насеља и у наредном периоду. Поред напред наведених општих правила грађења, у свему осталом важе правила грађења иста као у зони централних садржаја.

Васпитање и образовање

Васпитање и заштита деце предшколског узраста у Војвода Степи се остварује у склопу постојеће дечије установе, која обухвата око 40-оро деце, узраста 4-6 година и троје запослених, који о њима брину. Вртић не функционише као самостална установа, већ у склопу основне школе, али је смештен у засебном објекту (преко пута школе, у делу старог објекта МЗ), где има довољно затвореног и отвореног простора (лепо уређено игралиште, опремљено справама за игру деце) за нормално функционисање.

Код реконструкције и изградње садржаја дечије установе треба се придржавати следећих норматива:

- обухват деце узраста од 5-7 година	100%
- обухват деце узраста од 3-5 година	70%
- обухват деце узраста од 1-3 године	30%
- изграђена површина	5,5m ² /по детету
- слободна површина	10-15m ² /по детету
- макс. индекс искоришћености парцеле	30%
- максимални индекс изграђености	0,3
- максимална спратност	П
- обезбедити минимум озелењених површина	50%

У оквиру површине отвореног простора потребно је предвидети терене за игру (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу. Зелене површине треба да буду декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта.

Основно образовање деце узраста 7-14 година се одвија у оквиру Основне школе "4. октобар" (са 24 запослена радника), коју похађа око 110 ђака, распоређених у 8 одељења од I-VIII разреда, а настава се одвија у једној смени. Објекат школе је делом приземан, а делом спратни, прилично је стар, али је реновиран и у добром је стању, те пружа довољно простора за нормално одвијање наставе. Школа има два опремљена кабинета (за техничко образовање и физику/хемију/биологију), малу физкултурну салу (адаптирана учионица, 60 m²) и лепо уређене отворене спортске терене (885 m²).

Код реконструкције постојећих и изградње нових садржаја у склопу комплекса основне школе треба се придржавати следећих норматива:

- обухват деце (од 7-15 година)	100%
- изграђена површина	7,5m ² /по ученику
- слободна површина	25-30m ² /по ученику
- макс. индекс искоришћености парцеле	30%
- максимални индекс изграђености	0,6
- максимална спратност	П+1
- обезбедити минимално зелених површина	40%



Ако се због стечених услова не могу обезбедити сви наведени параметри, изузетно су дозвољена мања одступања, а недостатак озелењених и слободних површина решити обезбеђивањем истих у непосредном окружењу, њиховим парковским уређењем.

Зелене површине школског комплекса треба формирати ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од приступних саобраћајница и суседа. Овај тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, умањио буку и задржао издувне гасове и прашину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури, и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством.

Осим норматива датих у овој тачки и напред наведених општих правила грађења, у свему осталом важе правила грађења као у зони централних садржаја.

Здравствена заштита

У домену здравствене заштите Војвода Степа има здравствену амбуланту са организованом службом опште праксе и стоматолошком службом (укупно 5 запослених), у релативно новом и функционалном објекту у центру насеља. Амбуланта својим садржајем (ординације, просторија за интервенције, чекаоница и санитарни чвор) задовољава потребе основне здравствене заштите, за категорију насеља какво је Војвода Степа.

За више облике здравствене заштите становништво Војвода Степе је упућено на Српску Црњу (дом здравља) и даље на Зрењанин (регионална болница).

Војвода Степа нема организовану ветеринарску службу, већ се основна здравствена заштита животиња обавља преко ветеринарских амбуланти у Новој Црњи и Александрову, које раде у склопу Ветеринарске станице Зрењанин.

За здравствене садржаје, поред напред наведених општих правила грађења, важе правила грађења иста као у зони централних садржаја. Како је у развоју приватна пракса, могуће је да се у насељу појаве нови здравствени садржаји, што може да допринесе побољшању нивоа и квалитета здравствених услуга.

Култура

Делатност из области културе се у Војвода Степи, углавном, одвија преко Дома културе у центру насеља. Постојећи објекат (саграђен 1981. године) задовољава у погледу локације и функције. Између осталог садржи вишенаменску салу, а у склопу дома културе ради и библиотека, као огранак матичне библиотеке "Ђура Јакшић" из Српске Црње. Иначе, овај објекат је у најбољем стању у односу на остале домове културе на подручју општине Нова Црња. За овај садржај, поред напред наведених општих правила грађења, у свему важе правила грађења као у зони централних садржаја.

Комунални садржаји

Зелена пијаца, која постоји у центру, задовољава данашње потребе насеља, како локацијски, тако и у функционалном смислу. Ипак, треба је уредити и опремити тако да задовољи санитарно-хигијенске услове, а у близини уредити паркинг за аутомобиле и бицикле.



За овај, као и остале садржаје јавне намене у зони центра (пошта, ватрогасни дом) поред напред наведених општих правила грађења, важе правила грађења дата за зону централних садржаја.

2.2. СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНИ КОМПЛЕКС

Уређење и реконструкцију постојећих, као и изградњу нових спортско-рекреативних садржаја треба вршити уз поштовање следећих услова:

- | | |
|--|------|
| - макс. индекс искоришћености парцеле | 30% |
| - максимални индекс изграђености парцеле | 0,9 |
| - максимална спратност | П+2 |
| - обезбедити минимално зелених површина | 40%. |

Све парцеле и садржаји намењени спорту и рекреацији морају бити одговарајуће комунално опремљени и изведени у складу са важећим законским прописима за подизање конкретних садржаја.

Осим објеката и терена намењених спорту и рекреацији у склопу овог комплекса дозвољена је још изградња угоститељско-туристичких и пословних објеката.

У оквиру спортско-рекреативног комплекса треба обезбедити довољан број паркинг места за очекиван број посетилаца и запослено особље, затим потребне сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене.

Спортско-рекреативни комплекс треба озеленити парковским зеленилом у складу са просторним могућностима, а зелене површине уз отворене спортске терене треба да буду формиране тако да створе сенку на јужним експозицијама. Функција зеленила је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. На местима окупљања посетилаца треба применити парковска решења применом декоративних врста.

Осим норматива датих у овој тачки и напред наведених општих правила грађења, у свему осталом важе правила грађења као у зони централних садржаја.

У области спорта и рекреације од садржаја јавне намене су предвиђени: спортско-рекреативни комплекс са спортским теренима, спортском халом и базеном, са пратећим објектима и садржајима (свлачионице, санирани чвор, клубске и пословне просторије, паркинзи и др), као и дечја игралишта и терени за рекреацију на јавним површинама у склопу других зона основне намене (парк, центар и сл).

2.2.1. Рибњак за спортски риболов

Рибњак за спортски риболов (у блоку 38) представља нов и специфичан садржај у оквиру површина за спорт и рекреацију, за који важе посебна правила уређења и грађења:

- Индекс заузетости парцеле објектима је максимално 20%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,4
- Максимална спратност објеката је П+1
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 15% зелених површина
- Заузетост парцеле објектима, спортским теренима, саобраћајним и воденим површинама (рибњак) је максимално 85%.

Поред рибњака за спортски риболов (као основног садржаја) је могућа изградња објеката, отворених терена за спорт и рекреацију, као и компатибилних туристичко-угоститељских, пословних и услужних садржаја.



За потребе реализације рибњака неопходно је исходovati посебне услове Покрајинског завода за заштиту природе. У свему осталом важе правила грађења за спортско-рекреативни комплекс.

2.3. ПАРК

Парк у центру села треба детаљно реконструисати и уредити на основу одговарајућег пројекта хортикултурног уређења. У складу са његовим положајем, наменом и значајем који има у насељу, парк треба опремити мрежом парковских стаза и повезати са осталим композиционим елементима у парку: платоима са местима за одмор, игру и забаву деце. Такође, парк треба опремити одговарајућом инфраструктуром и вртно-архитектонским мобилијаром и хортикултурно уредити у вртно-пејсажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом, а парковске површине треба озеленити аутохтоним и декоративним садним материјалом.

Парк треба да оствари своје основне функције у смислу побољшања микроклимата и организације одмора и пасивне рекреације становништва. У парку, до израде техничке документације, на основу које ће бити спроведена његова реконструкција, треба константно вршити текуће одржавање.

Обавезна је израда главних пројекта озелењавања, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација:

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

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објеката. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице треба да буду I класе, мин. 4-5 година старости.

2.4. СТАРО ГРОБЉЕ - СПОМЕН ПАРК

Мало старо гробље, у северном делу насеља Војвода Степа, већ одавно није у функцији, али се задржава у постојећим оквирима и предвиђено је да се на основу одговарајућег хортикултурног пројекта уреди у спомен парк. Услови за озелењавање су исти као и услови за озелењавање парковске површине.

Гробља, према Закону о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94), уживају претходну заштиту, те се без посебне евиденције она третирају као заштићене целине.

2.5. РЕТЕНЗИЈА - ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО

Заштитно зеленило треба формирати на за то предвиђеним површинама, од група лишћара аутохтоног порекла и партерног зеленила. Избор оријентисати на следеће врсте: *Fraxinus* sp., *Salix* sp., *Populus* sp., *Cornus* sp. и друге врсте које одговарају станишним условима. Избегавати алохтоне и инвазивне врсте.

Заштитно зеленило ће утицати пре свега, на заштиту земљишта његовим везивањем и заштитом од превлажавања и смањити неповољне услове микросредине.

2.6. КОМПЛЕКСИ ГМРС И МРС

Услови за реконструкцију и изградњу унутар комплекса главне мерно-регулационе станице за гас (ГМРС) и мерно-регулационе станице (МРС) издаваће се на основу овог Плана и важећих правилника који ову област уређују.

Ако се укаже потреба за ширењем постојећих комплекса или за образовањем нових комплекса, услови за изградњу и уређење би се стекли по предходно урађеном плану детаљне регулације, а на основу важећих закона и прописа који ову област регулишу.

За реконструкцију, уређење и изградњу у склопу комплекса ГМРС и МРС важе следећи услови:

- ГМРС и МРС се морају сместити у ограђени простор, ради заштите објекта, контролисаног уласка и извођења интервенција на објектима, као и других мера заштите и одржавања.
- Минимална удаљеност ГМРС и МРС у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и производних објекта, 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 оgrade од ГМРС и МРС мора бити 3,0 m, а висина оgrade најмање 2,0 m.
- Минимална удаљеност ГМРС и МРС у објектима од чврстог материјала од трафостанице износи 30,0 m.
- Минимална удаљеност ГМРС и МРС у објектима од чврстог материјала од надземних електро водова износи 1,5 пута висина стуба.
- Минимална удаљеност ГМРС и МРС у објектима од чврстог материјала од осталих инфраструктурних објекта је (рачунајући код путева од ивице путног појаса):

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

2.7. КОМПЛЕКС ЕНЕРГЕТСКОГ ОБЈЕКТА

У склопу комплекса енергетског објекта (постојеће 20 kV разводно постројење на парцели некадашње ТС, чији је корисник Електродистрибуција), могућа је реконструкција, доградња и изградња нових објекта, као и реконструкција и уградња инсталација и опреме, у складу са потребама и програмима развоја, односно, условима надлежног електродистрибутивног предузећа.



2.8. ВОДОЗАХВАТ

У циљу заштите воде за пиће од намерног или случајног загађивања, као и од других штетних дејстава, која могу трајно утицати на здравствену исправност воде за пиће и издашност изворишта, неопходна је израда елабората којим се одређују зоне и појасеви санитарне заштите изворишта, у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/2008).

Зоне и појасеви санитарне заштите и њихова површина, одређују се на основу документације о врсти издашности изворишта, врсти објеката, начину захвата воде, санитарно-техничком уређењу тла, структури, конфигурацији, хидрогеолошким и другим својствима земљишта.

Што се тиче објеката за снабдевање водом, а који су лоцирани на територији насеља (резервоари, црпне станице, водоторњеви), за њих је такође неопходно дефинисати режиме коришћења и одржавања у смислу горе наведеног Правилника.

2.9. КАНАЛИ

У зони мелиорационих канала обухваћених Планом у обостраном појасу ширине најмање 5,0 m од ивице канала забрањено је градити објекте, садити дрвеће, орати и копати и обављати друге радње којима се ремети функција или угрожава стабилност канала и предузимати радње којима се омета редовно одржавање ових канала. У овом појасу се морају предвидети испусти за атмосферске воде, који ће се закопати на минимум 1,0 m испод површине, како би се осигурао континуитет радне стазе за пролаз.

У канал је забрањено испуштати било какве непречишћене отпадне воде, изузев условно чистих атмосферских вода. Све друге отпадне воде које се уливају у мелиорациони канал морају бити пречишћене у складу са важећом законском регулативом која ову област регулише.

Изградња саобраћајних и сличних објеката (прелази преко канала, изградња приступних саобраћајница, итд), као и полагање инфраструктуре на каналском земљишту, који не захтевају промену регулације, вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног водопривредног предузећа.

Уз мелиорационе канале формирати травни покривач и садити меке лишћаре у складу са водопривредним условима, уз обавезу остављања слободног простора за његово одржавање, у ширини мин. 5,0 m од ивице канала. Заштитно зеленило формирати према условима установе за заштиту природних добара, с обзиром да мелиорациони канали представљају еколошке коридоре од локалног значаја.

2.10. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

У правилима уређења дефинисане су регулација и нивелација за реконструкцију постојећих и изградњу планираних уличних коридора у обухвату Плана, а овде су дати услови за уређење, изградњу и полагање јавне инфраструктуре (саобраћајне, водопривредне, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе), као и услови за озелењавање.



2.10.1. Саобраћајна инфраструктура

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", 101/05 и 123/07),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", 41/09),
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Да би у потпуности задовољили захтеве савремене организације саобраћаја и све аспекте безбедности насељског саобраћаја, будућу насељску мрежу улица треба пројектовати придржавајући се следећих препорука:

Главна насељска саобраћајница

- задржава се, углавном, постојећа регулација, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора главне улице је 20,0 m;
- коловоз ширине 7,0 m (2 x 3,5 m) и банкином 1,0 m;
- рачунска брзина $V_{\text{рас}} = 50 \text{ km/h}$;
- носивост коловоза је за средње тешки саобраћај (носивост коловозне конструкције 110 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигнализоване) раскрснице;
- паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу улице, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- бициклическе стазе обострано у оквиру коридора, са ширином од 1,5 m;
- терминали јавног превоза: аутобуске нише у дужини од 35,0 m, где год за то постоје потреба и просторне могућности;
- пешачке стазе обострано уз регулациону линију, ширине мин. 1,5 m.

Сабирне насељске саобраћајнице

- задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора сабирне улице је 16,0 m;
- коловоз ширине 6,0m (2 x 3,0 m), а минимум 5,0 m (2 x 2,5 m), у зависности од значаја сабирне улице у мрежи насељских саобраћајница;
- рачунска брзина $V_{\text{рас}} = 50 \text{ km/h}$;
- носивост коловоза је за средње тешки саобраћај (носивост коловозне конструкције 110 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигнализоване) раскрснице;
- паркирање у оквиру уличног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- пешачке стазе обострано уз регулациону линију, ширине мин. 1,0 m.

Приступне насељске саобраћајнице

- приступне саобраћајнице изводити за двосмерни или једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора приступне улице је 10,0 m;



- коловоз ширине 5,0 m (2 x 2,5 m) за двосмерни саобраћај, а 3,5 m (минимум 3,0 m) за једносмерни саобраћај и са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- носивост коловоза је за лак саобраћај (носивост коловозне конструкције 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- укрштање са насељском мрежом: површинске (сигналисане) раскрснице;
- раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,0 m.

Бициклистички саобраћај

Бициклистичке стазе ће бити изграђене у главној насељској саобраћајници. Приликом пројектовања бициклистичких стаза потребно је придржавати се упутства за пројектовање истих, са ширином од 1,5 m за једносмерни саобраћај и са подлогом од асфалта или бетонских плоча.

Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила у случајевима исказаних потреба и захтева, треба пројектовати у виду ламела или појединачних група, са паркинг местима (препоруча управно паркирање са димензијама 5,0m x 2,5m) уз ивицу коловоза, у оквиру коридора насељских саобраћајница.

Јавни превоз

Аутобуска стајалишта реконструисати у складу са законском регулативом, тако да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника уз повећање нивоа услуге и безбедности (Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06) и Правилник о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81)).

Саобраћајни терминали

Приликом изградње и реконструкције објеката и терминала за снабдевање горивима потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања, која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из Закона, који регулише ову проблематику ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71).

Станице за снабдевање горивом (ССГ) се могу сврстати у пратеће садржаје саобраћајница, али и у трговинске, комерцијалне, привредне, па и комуналне садржаје. У складу са наведеним развој делатности ове врсте, могуће је планирати у оквиру свих намена које су под одређеним условима компатибилне са делатношћу која се обавља на станицама за снабдевање горивом.

Станице за снабдевање горивом, као пратећи путни садржаји и као важни саобраћајни терминали, се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби које прозилазе из Закона о јавним путевима. У појасу уз државне и остале путеве унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ-а, зонирања насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара, као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа, као и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине).



Опште смернице - критеријуми за избор микролокације ССГ-а (бензинске и гасне станице,) уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова у насељима, а на основу претходно урађеног плана детаљне регулације, односно урбанистичког пројекта, се могу поделити у три групе:

- саобраћајне смернице: усмерење ка циљу лаке доступности (мање возње због снабдевања горивом) и ка циљу безбедности (што мања саобраћајна сметња);
- просторно-урбанистичке смернице: усмерење ка циљу одговарајућег броја (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу амбијенталног уклапања (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност);
- еколошке смернице: усмерење ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух, воду).

2.10.2. Водопривредна инфраструктура

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 1,0 m - 1,2 m 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 Ø160 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 1,00 m од нивелете коловоза.
- Изградити зацефљену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницим 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 0,5 m 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.



2.10.3. Електроенергетска инфраструктура

- Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима, техничким условима и плановима развоја надлежне Електродистрибуције.
- Трафостанице градити на јавној површини, у склопу уличног коридора, као зидане, монтажне бетонске или стубне, за рад на 20 kV напонском нивоу.
- Минимална удаљеност трафостанице од других објеката мора бити 3,0 m.
- Средњенапонску мрежу 20 kV градити надземно или подземно.
- Нисконапонска мрежа може бити грађена подземно или надземно, на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима.
- Стубове електроенергетске мреже поставити у уличним коридорима, минимално 0,5-1,0 m од коловоза, ван колских прилаза објектима.
- Минимална висина најнижих проводника, као и удаљеност од осталих објеката мора бити 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 18/92).
- У зони централних садржаја, радним зонама, парковским површинама и спортско-рекреативним површинама и комплексима електроенергетска мрежа ће бити грађења подземно, по условима грађења за подземну електроенергетску мрежу.
- Светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже у улицама где је електроенергетска мрежа грађена надземно, а где је електроенергетска мрежа грађена подземно, расветна тела поставити на стубове за расвету.
- За јавно осветљење користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја према захтевима зона где се постављају.
- 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 ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

При полагању подземне електроенергетске мреже у насељу морају се поштовати следећи услови:

- Електроенергетске каблове полагати у уличним 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 m 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.

2.10.4. Гасна инфраструктура

- 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 1,0 m 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 ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 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
- државни путеви првог и другог реда	1,3 m	1,0 m
- општински путеви и улице	1,0 m	0,5 m
- бензинске пумпе	-	5,0 m

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- Цевовод се полаже на дубину уповања од мин. 0,8 m.
- Најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.
- Мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонталу.

2.10.5. Електронска комуникациона инфраструктура

У случају постављања надземне мреже КДС у насељу, док се не стекну услови за изградњу подземне мреже, морају се поштовати следећи услови:

- Самоносиви кабл КДС-а поставити на носаче преко изолатора, на стубове нисконапонске мреже, по условима надлежне Електродистрибуције.
- Одстојање најнижег кабла КДС-а од површине тла треба да износи најмање 3,5 m. На прелазима преко улица иста висина треба да износи најмање 5,0 m. Уколико се овај услов не може постићи, кабел поставити подземно на дубини најмање 0,8 m.
- Најмање растојање од најнижих проводника електроенергетске мреже мора бити 1,0 m.



- За напајање дистрибутивних појачивача потребно је обезбедити прикључак на електричну мрежу (220 V, 50 Hz).

Услови за изградњу електронске комуникационе мреже

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др).
- Комуникациону мрежу градити у коридорима саобраћајница;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 - 1,2 m или постављањем каблова у микроровове;
- 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 трупa пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупa 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 трасе, нове комуникационе каблове полагати 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 електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4 - 1,5 m, у зависности од притиска гасовода;
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на електронску комуникациону 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;
- За потребе удаљених корисника, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

Услови за изградњу бежичне ЕК мреже (PP) и припадајућих објеката

- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја фиксне, мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у објекту у оквиру појединачних



- корисника или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника у радним зонама и на периферији насеља;
- Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена могу се градити само у радним зонама и на периферији насеља;
 - Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично;
 - У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
 - Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
 - Комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
 - Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;
 - До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
 - Слободне површине комплекса озеленити.

Услови за изградњу објеката за постављање ЕК опреме и уређаја

- IPAN уређаји се могу градити у оквиру уличних коридора (улични кабинети) и осталих јавних површина, са обезбеђеним директним приступом уређају преко јавних површина, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру, или обезбеђењем засебне парцеле, као јавне површине за изградњу IPAN уређаја, са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

2.10.6. Улично зеленило

Основни задатак зелених површина у склопу уличних 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 4,5-7,0m, 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. Дрвеће се не сме садити у појасу између пута (коловоза јавне саобраћајнице) и отвореног уличног канала за атмосферске воде.

Општи услови за уређење зелених површина

- Обавезна израда главних пројеката озелењавања уличних коридора, 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	до 2,5 m	0,5 m
ТТ мреже	1 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.
- Озелењавање планирати на начин којим ће се смањити негативни утицаји вештачких површина на микроклиматске карактеристике унутар граница обухвата;
- Избор биљних таксона мора бити у складу са педолошким, климатским, хидролошким и другим условима локалитета и одређеном планском наменом како би се остварио максималан ефекат озелењавања.
- Комбиновати дрвенасте врсте као и жбунасте различитих висина (високо, средње високо и ниско) у циљу санирања негативних утицаја на животну средину, ради очувања и унапређења еколошких функција.
- Предност дати коришћењу аутохтоних биљних врста уз минималну употребу егзотичних и алохтоних врста, забрањен је унос инвазивних врста: циганско перје (*Asclepias syriaca*), јасенолисни јавор (*Acer negundo*), кисело дрво (*Ailanthus glandulosa*), багремац (*Amorpha fruticosa*), западни копривић (*Celtis occidentalis*), дафина (*Eleagnus angustifolia*), пенсилвански јасен (*Fraxinus pennsylvanica*), трновац (*Gledichia triachantos*), жива ограда (*Lycium halimifolium*), петолисни бршљан (*Parthenocissus inserta*), касна сремза (*Prunus serotina*), златни штап (*Solidago gigantea* aggr.), звездан (*Symphyotrichum* spp.), јапанска фалоп (*Reynouria syn. Fallopia japonica*), багрем (*Robinia pseudoacacia*), сибирски брест (*Ulmus pumila*), а током уређења зелених површина треба одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛИМ ПОВРШИНАМА

3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

а) Намена и врста објекта

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни, верски, породични и вишепородични стамбени објекти и у комбинацијама.



Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у зони централних садржаја су из области: трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите и бриге о деци и старим особама, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга, као и производног и услужног занатства, ако су обезбеђени услови заштите животне средине. Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или као објекти у непрекинутом низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле је 10,0 m, а мин. површина парцеле је 300,0 m². Максимална величина парцеле није лимитирана.

Услови за образовање грађевинских парцела намењених (и) становању су исти као за зону становања.

в) Положај објеката на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у приземној или сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан помоћни објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Слободностојећи објекат (основни габарит без испада), односно објекат постављен предњом фасадом на регулацији, се гради на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.

Двојни објекат и објекат у прекинутом низу (основни габарит без испада) се гради на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.

г) Урбанистички показатељи

Урбанистички показатељи за парцеле у зони централних садржаја нестамбене намене (јавне, пословне и др.) су:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 80%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 4,0
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 20% зелених површина
- Заузетост парцеле објектима и саобраћајним површинама је максимално 80%.



Урбанистички показатељи за парцеле у зони централних садржаја стамбене намене (пословно-стамбене, стамбено-пословне и чисто стамбене) су:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,5 за вишепородично становање, односно 1,5 за породично становање
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина
- Заузетост парцеле објектима и саобраћајним површинама је максимално 70%.

д) Дозвољена спратност и висина објеката

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

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+3+Пк, а укупна висина објекта³ не може прећи 18,0 m;
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- помоћни објекат макс. П (приземље), а укупна висина објекта не може прећи 4,0 m.

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 нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

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

ђ) Међусобна удаљеност објеката

Минимална међусобна удаљеност два објекта јавне намене је половина висине вишег објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Други објекти на парцели (помоћни, економски и сл.) се граде у дубини парцеле, на одговарајућој удаљености од главног објекта.

Гаража, као помоћни објекат, се може предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Висина другог објекта на парцели не може бити већа од висине главног објекта.

Услови за ограђивање грађевинске парцеле су исти као и у оквиру зоне становања.

³ Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта



ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Свака грађевинска парцела мора да има приступ на јавни пут – улицу, по правилу директно, а изузетно, ако се то не може остварити - преко приватног пролаза. Уколико се објекат гради целом ширином парцеле у склопу непрекинутог или прекинутог низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле.

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m.

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу - једно паркинг или гаражно место на један стан, односно на сваких 70 m² корисне површине главних објеката друге намене (пословне и сл.), а за јавне објекте и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна/јавна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Постављање електро пуњача за електрична возила (као самосталних или у склопу гаража, односно паркинг површина) могуће је у складу са законским и подзаконским актима у Републици Србији.

з) Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са урбанистичким контекстом у ком настају (у складу са природним и створеним условима), као и са временским контекстом. Препоручује се пројектовање чистих, ритмичних фасада, без примене еклектичких елемената. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске и визуелне целине у улици, блоку и зони.

Фасаде објеката могу бити од савремених или традиционалних материјала, од фасадне опеке или малтерисане и бојене (квалитетном фасадном бојом), у светлим пастелним бојама.

Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу – мора бити онемогућено пењање на ограду (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40⁰, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Изузетно, ако је то оправдано решење, може се дозволити раван кров, нагиба до 10⁰, а као покривач се, у том случају, препоручује лим.



Код суседних објеката исте спратности морају бити исте (или бар усклађене) висине венца и слемена, као и нагиб крова. Кровни прозори код косих кровова могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

Надзиђивање објеката треба вршити увек над целим објектом. Уколико се надограђују објекти који са суседним објектима чине низ, мора се посебно водити рачуна да нагиби кровних равни (уличних и дворишних) буду усклађени са суседним објектима, што ће условити њихове димензије и облик. Надзидане етажеске морају чинити складну архитектонску целину са објектом који се надограђује.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

к) Услови за обнову и реконструкцију објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

л) Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и услови заштите

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

а) Намена и врста објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти⁴, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти⁵, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти⁶ или вишепородични стамбено-пословни објекти. Дозвољена је изградња два стамбена објекта на парцели која испуњава услове за то, односно уколико су испуњени сви остали услови и урбанистички параметри дефинисани овим Планом. Изузетно, се на парцели као главни објекти могу наћи складишни, односно економски објекти (нпр. подна складишта, силоси, колске ваге и сл.), ако су у функцији пословања и под условом да не угрожавају суседе.

Други објекти на парцели⁷: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде, као и објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, кунуће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетониране сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

⁴ Породични стамбени објекти су објекти са највише 4 стамбене јединице

⁵ Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брuto развијене) површине објекта намењено пословању

⁶ Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 4 стамбене јединице

⁷ Други објекти (помоћни, економски, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса и подних складишта капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. На већим парцелама намењеним становању пољопривредног типа (пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се граниче са пољопривредним земљиштем, тј. атаром, је дозвољено држање и узгој већег броја домаћих животиња (у виду фарми и мини-фарми), с тим да се за држање и узгој до 100 условних грла не захтева израда урбанистичког пројекта, а да се за фарме капацитета преко 100 условних грла обавезно изради урбанистички пројекат (којим ће се утврдити планирани капацитети, урбанистичко-архитектонско решење комплекса и услови прикључења на комуналну инфраструктуру), а у зависности од капацитета, и студија о процени утицаја на животну средину⁸."

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, а минимална површина парцеле је 400,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), а минимална површина је 400,0 m² (2x200,0 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, а минимална величина парцеле је 200,0 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, а минимална површина 800,0 m², односно, минимална површина парцеле је 1500,0 m², ако се на парцели држи и узгаја више од 20 условних грла домаћих животиња;
- ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом;
- максимална величина парцеле намењене породичном становању није лимитирана.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени објекат минимална ширина фронта парцеле је 20,0 m, а за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 15,0 m;
- минимална површина парцеле за све врсте вишепородичних стамбених објеката је 600,0 m², а максимална величина парцеле није лимитирана.

⁸ У складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројекта за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/2005 и 114/2008).



в) Положај објеката на парцели

Објекти се граде на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинском линијом. Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Ако се у сутеренској етажи главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије. Гаража, као засебан објекат, може се предњом фасадом поставити на регулациону линију, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже.

Ако се на парцели граде искључиво економски објекти у функцији пословања (као главни објекти на парцели), предња грађевинска линија се повлачи на минимум 15,0 m од регулационе линије. У том случају, чуварске и вагарске кућице, као засебни објекти, могу се предњом фасадом поставити на мањем растојању, односно минимум 5,0 m од регулационе линије.

За објекте који имају индиректну везу са јавним путем (преко приватног пролаза), растојање од регулационе линије се утврђује локацијском дозволом, тако да буду испоштовани сви урбанистички параметри дати овим Планом.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.

Изградња породичних стамбених објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле. Изузетно, може се дозволити изградња и на растојању мањем од 0,5 m уз сагласност власника суседне парцеле.
- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

Изградња вишепородичних објеката на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег вишепородичног стамбеног објекта (без испада) може се дозволити на минимално 1,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, а 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит вишепородичног стамбеног објекта у прекинутом низу је минимално 5,0 m од бочне границе парцеле.

За изградњу пословних и стамбено-пословних, односно, пословно-стамбених објеката важе исти услови као и за стамбене објекте.



Складишни и економски објекти у функцији пословања (као главни објекти на парцели) се морају удаљити минимално 3,0 m од границе парцеле, а минимално 6,0 m од било ког стамбеног или пословног објекта у окружењу.

г) Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина
- Заузетост парцеле објектима и саобраћајним површинама је максимално 70%

д) Дозвољена спратност и висина објеката

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

- породични и вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта⁹ не може прећи 12,0 m;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 10,0 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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 нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

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

ђ) Међусобна удаљеност објеката

Удаљеност породичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 4,0 m (основни габарит са испадом).

Удаљеност вишепородичног стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу, не може бити мања од 5,0 m (основни габарит са испадом).

За изграђене главне и друге објекте који су међусобно удаљени мање од 4,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Други објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, по правилу, у истој линији као и главни објекат.

⁹ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта



Други (помоћни и економски) објект се не морају градити у истој линији са главним објектом, уз услов да се граде на минимално 1,0 m од границе парцеле, као и да су задовољени остали услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Пословни, економски и помоћни објект 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 објект има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Удаљеност силоса од других објекта 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 објект 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 објект. 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 објекта у којима се складишти запаљиви материјал од других објекта не може бити мања од 6,0 m.

Међусобни размак између економских објекта (на истој парцели) може бити 0m (ако су задовољени услови противпожарне заштите), односно минимално половина висине вишег објекта.

Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових помоћних и економских објекта од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m, а изузетно може бити и мање, односно, објект се гради на међи само уз сагласност суседа.

Економски објект на парцели где је двојни објект се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

е) Услови за изградњу других објекта на истој грађевинској парцели

Услови за изградњу помоћних и економских објекта, углавном, су већ наведени у претходним тачкама (намена, спратност, положај на парцели, међусобна удаљеност).

Бетонске водонепропусне септичке јаме треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објекта и границе парцеле.

Базени могу да се граде на минимално 3,0 m од границе парцеле и ако су површине до 12 m² се не рачунају у индекс заузетости и индекс изграђености парцеле.

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта. На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.



Ограде на регулационој линији када су грађевински објекти увучени у дубину парцеле треба да су прозрочне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,8 m, а стубови између којих се постављају прозрочни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 1,8 m. Ограде на регулационој линији која се поклапа са грађевинском линијом могу бити изидане од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или изведене на начин као и ограде код објеката који су увучени у дубину парцеле.

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозрочне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Сваки власник парцеле је дужан да изгради уличну ограду и ограду на својој бочној међи и $\frac{1}{2}$ стране границе у зачељу парцеле. Ограђивање парцеле може бити и на други начин уз сагласност власника суседних парцела.

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

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута – улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезо оставити пропуст за атмосферску воду.

За грађевинску парцелу намењену породичном становању мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m, док је за вишепородично становање ширина прилаза мин. 3,0 m. За грађевинску парцелу пољопривредног домаћинства, намењену породичном становању са пољопривредном производњом, колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m. За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног/производног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5 m, односно у складу са потребама возила која се користе.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

Уколико се на парцели обавља пословна делатност намењена ширем кругу корисника, са потребом обезбеђења смештаја већег броја возила, које се не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Постављање електро пуњача за електрична возила (као самосталних или у склопу гаража, односно паркинг површина) могуће је у складу са законским и подзаконским актима у Републици Србији.



з) Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6 m, односно регулациону линију више од 1,2 m и то на делу објекта вишем од 3,0 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију. Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m,
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације мање од 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне (односно источне) оријентације мање од 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља,
- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 5,0 m) мање од 1,2m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности. Грађевински елементи испод коте тротоара-подрумске етаже, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15 m до дубине од 2,6 m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5 m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) 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 $h=1,8m$, површине до $0,8 m^2$.

Ако се објекат не гради на заједничкој међи, његова удаљеност од исте мора бити минимално $0,5 m$ изузев у зонама где постојеће прилике то дозвољавају (наслеђено стање парцелације са уским фронтима парцеле), где је минимална удаљеност $0 m$.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према улици. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колско-пешачки прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем-уличним коридором.

Водопривредна инфраструктура: 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. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

Прикључење главног објекта на канализациону мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Дубину укопавања на месту прикључења сводити на дубину постојећег цевовода. До изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на мин. $3,0 m$ од свих објеката и границе парцеле.

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.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објекта на електроенергетску инфраструктуру у улици извести подземним или надземним прикључним водом, са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче, по условима из Електроенергетске сагласности надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују. 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. $0,8 m$, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити $0,2 m$.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни-мерно регулациони сет не сме се 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 (prozора, 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). Вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима и одводне вентилационе решетке на наспрамном зиду котларнице. Одвод продуката сагоревања вршити преко димњака са димњачком цеви. Код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације. Котао поставити на армирано-бетонско постоље.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести подземним прикључком, а по потреби и надземним где је месна мрежа надземна, по условима надлежног предузећа.

ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката

Фасаде објеката могу бити од фасадне опеке или малтерисане, у боји по избору.

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40°, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач препоручује се цреп.

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

Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетске визуелне целине у оквиру сваке грађевинске парцеле, па и шире.

к) Услови за обнову и реконструкцију објеката

Обнова и реконструкција постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити објекти на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, не може се дозволити доградња постојећих објеката;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

л) Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и услови заштите

На основу процене утицаја Планом предвиђених решења на животну средину, имајући у виду функционалну намену простора, дефинисани су услови изградње (реконструкције) објеката и одвијања осталих активности у зони становања, чијим се поштовањем обезбеђује заштита животне средине и стварају оптимални услови за живот и рад људи.

Изградња објеката, извођење радова, односно обављање активности у зони становања може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или деградација животне средине, као и угрожавање живота и здравља људи.



Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

Избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу, као и прилази до истих морају бити урађени у складу са Правилником о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде и ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3 m од било ког објекта и границе парцеле.

Стајњак настао чишћењем стаја односити на ђубриште са водонепропусном подлогом, а одатле на пољопривредне површине.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина (врт). У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак, башта и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро уређен и негован травњак.

3.3. ЗОНА МАЛЕ ПРИВРЕДЕ СА СТАНОВАЊЕМ

а) Намена и врста објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни и породични стамбени објекти и у комбинацијама. Дозвољена је изградња два стамбена објекта на парцели која испуњава услове за то, односно уколико су испуњени сви остали услови и урбанистички параметри дефинисани овим Планом.

Други објекти на парцели: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице, сточне стаје, живинарнице, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кошеви, амбари, надстрешнице за машине и возила, магацини, санитарни пропусници, водонепропусне бетонске септичке јаме, бунари, ограде, трафо станице и сл.



Делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и услужне делатности, као и држање и узгој домаћих животиња (у виду фарми и мини-фарми), уз обезбеђене услове заштите животне средине.

Врста објеката: објекти се граде као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

- Минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m;
- Минимална површина парцеле је 800,0 m²;
- За двојни објекат и у низу минимална ширина парцеле је 12,0 m, а минимална величина парцеле је 600,0 m²;
- максимална величина парцеле није лимитирана.

в) Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,2
- Максимална спратност П+1+Пк
- Обезбедити минимално зелених површина 30%
- Заузетост парцеле објектима и саобраћајним површинама је максимално 70%

Сви остали услови су исти као у оквиру зоне становања радних садржаја.

3.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

а) Намена и врста објеката

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама (пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни или пословно-производно-складишни објекти). У зони радних садржаја није дозвољена изградња стамбених објеката. Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

Други објекти на парцели¹⁰: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трафостанице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије¹¹, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и слично, као и економски објекти, који задовољавају услове заштите животне средине.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима, укључујући и индустријске производне погоне и капацитете, уз обезбеђене услове заштите животне средине.

¹⁰ Други објекти (помоћни, економски, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

¹¹ Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели



Планира се изградња објеката намењених за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, трговине на велико и мало, изложбено-продајне салоне, логистичке центре, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацинске просторе и пратеће садржаје, сервисе и услуге, као и остале делатности које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

Врста објеката: објекти се могу градити као слободностојећи, двојни или као објекти у (прекинутом или непрекинутом) низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и прописаних услова заштите.

б) Услови за образовање 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 и индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

в) Положај објеката у односу на регулацију и у односу на границе грађевинске парцеле

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за 5,0 m. Изузетно, неки помоћни објекти који се налазе на улазу у радни комплекс (портирнице, чуварске и вагарске кућице и сл.) предњом фасадом се могу поставити на регулациону линију, односно градити на растојању мањем од 5,0 m од регулационе линије.

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.

г) Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%¹².
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.
- Заузетост парцеле објектима и саобраћајним површинама је максимално 70%

д) Највећа дозвољена спратност и 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 висине¹³ 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 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,
- 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.

ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у прекинутом низу.

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

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

¹² У индекс заузетости у овом случају се практично рачунају сви објекти и саобраћајнице на парцели, јер је потребно обезбедити минимално 30% за зеленило

¹³ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта



е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

На једној грађевинској парцели може бити изграђено више од једног главног (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.

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. Вубриште 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.

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 удаљеност трафостанице 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.

У функцији производних енергетских објеката могу се градити следећи садржаји: производни објекти, који производе енергију (топлотну, електричну и др.), соларни колектори, трансформаторска и разводна постројења, пословни објекти, као и средњенапонски и нисконапонски подземни водови. Комплекс енергетског објекта мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водном, енергетском и електронском комуникационом инфраструктуром. Соларни панели се могу постављати на објекте, стубове или на тло преко носача. Електроенергетску мрежу и осталу неопходну инфраструктуру у функцији производног енергетског објекта треба каблirati.

Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у оквиру објекта (у и на објекту) или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника, по могућности на ободу насеља.



Објекат за смештај електронске комуникационе опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. Минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0 m x 10,0 m. У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. 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, а слободна површина комплекса се мора озеленити. Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

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 достизати 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 оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. 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 оградџи 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.

ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). 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 комфортно кретање.

У оквиру грађевинске парцеле минимална ширина пешачке стазе је 1,0 m, а минимална ширина колске саобраћајнице је 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 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, у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 5,0 m x 2,5 m за ПА, 6,0 m x 3,0 m за ЛТВ и 15,0 m (18,0 m) x 3,5 m за ТТВ и АВ, као проточне под косим углом од 45°, 60° или 75° или, ако то простор не дозвољава, омогућити полиномно коришћење саобраћајно-манипулативних површина за окретнице (маневрисање). Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m² по бициклу.

Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног 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.

Постављање електро пуњача за електрична возила (као самосталних или у склопу гаража, односно паркинг површина) могуће је у складу са законским и подзаконским актима у Републици Србији.

з) 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 постављају на заједничку међу (границу) 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).

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, висине парапета мин. 1,8 m, а површине до макс. 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 слободних падом, према риголама, односно према улици.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% зелених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити. Уз границе парцеле где нису изграђени објекти формирати ободне зелене површине, које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско и листопадно дрвеће и шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину. У склопу радних комплекса који се граниче са парцелама и зонама друге намене, у контактном делу, треба формирати заштитни зелени појас минималне ширине 10,0m.



и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру

Саобраћајна инфраструктура: Колски прикључак на јавни пут извести у складу са условима из овог Плана и јавног предузећа које газдује јавним грађевинским земљиштем (путним коридором), минималне ширине 3,5 m.

Водопривредна инфраструктура: Прикључење објеката у радном комплексу на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на минимално 1,0 m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже. За покривање сопствених потреба за водом, могуће је бушење бунара на парцелама комплекса, а у складу са претходно прибављеним условима и сагласностима.

Прикључење објеката у радном комплексу на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусних бетонских септичких јама на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у 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.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице за веће потрошаче. За веће потрошаче трафостаницу градити на парцели власника. Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежне електродистрибуције.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. 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, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (prozora, 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). Вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима и одводне вентилационе решетке на наспрамном зиду котларнице. Одвод продуката сагоревања вршити преко димњака са димњачком цеви. Код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације. Котао поставити на армирано-бетонско постоље.

Телекомуникациона инфраструктура: Прикључење објеката на ТТ, КДС и интернет мрежу извести подземним прикључком на телекомуникациону, КДС и интернет мрежу у улици, по условима надлежног предузећа.



ј) Архитектонско, односно 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). Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или др. прикладних материјала.

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.

Остали услови (за испаде на објекту, отворене спољне степенице и друге грађевинске елементе објекта) су исти као у оквиру зоне становања.

к) Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката

Замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити ако се новим објектом неће угрозити услови живота и рада на суседним парцелама.

Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом.

Ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана не може се дозволити доградња постојећих објеката.

л) Процена могућих утицаја планских решења на животну средину и услови заштите

На основу процене утицаја Планом предвиђених решења на животну средину, имајући у виду функционалну намену простора, дефинисани су услови изградње (реконструкције) објеката и одвијања осталих активности у зони радних садржаја, чијим се поштовањем обезбеђује заштита животне средине, живота и здравља људи.



Изградња објеката, извођење радова, односно обављање активности у зони радних садржаја може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или деградација животне средине, као и угрожавање живота и здравља људи.

Сви објекти морају бити изграђени и реконструисани у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима, као и при употреби одређених материјала, имати у виду специфичност намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно 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 узети у обзир 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 мин. 6,0 m од било ког објекта или дела објекта, 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. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

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 ("Службени лист СРЈ", бр. 11/96).

Пословни и други објекти намењени јавном коришћењу као и прилази до истих морају бити урађени 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).

Изградња објеката, односно извођење радова и бављење делатношћу може се вршити под условом да се не изазову оштећења других објеката, загађење земљишта, воде и ваздуха, наруши природна равнотежа биљног и животињског света или на други начин деградира животна средина. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се, на погодном месту, обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (или канти) за комунални отпад, који ће бити одвожен од стране надлежне комуналне службе, као и простор за отпад настао у току технолошког процеса, који ће се одлагати у складу са важећим прописима за прикупљање истог.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом, који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Отпадне воде настале у технолошком процесу производње пре упуштања у насељску канализацију пречистити на сепаратору уља и масти.



Као прелазно решење, до изградње канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама, које на парцели треба лоцирати на мин. 3,0 m од било ког објекта и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објекта и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију положену уз уличне саобраћајнице.

љ) Услови за озелењавање

У склопу зоне радних садржаја формираће се тзв. зелене површине ограниченог коришћења, унутар парцела радних садржаја, у форми пејзажних групација, пре свега, аутохтоних врста, али и декоративног дрвећа и шибља које је прилагођено условима средине, око објекта, паркинга, платоа и саобраћајница, а у складу са просторним могућностима. На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

Обавезна је израда главних пројекта озелењавања за појединачне комплексе радних садржаја, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.

Озелењавање треба ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација:

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

Дрвеће садити на удаљености 2,0 m од коловоза, а 4,5-7,0 m од објекта. Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне врсте. Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице треба да буду I класе, мин. 4-5 година старости.

3.5. КОМПЛЕКС ВЕРСКОГ ОБЈЕКТА

а) Намена и врста објекта

Главни објекти: верски објекат - храм, пословни и породични стамбени објекат.

Други објекти на парцели: гаража, остава, летња кухиња, надстрешница, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

Делатности које се могу дозволити су: вршење верске службе у храму и примерене пратеће активности у склопу комплекса - трговина на мало и угоститељство.

Врста објекта: објекти се граде као слободностојећи или као објекти у прекинутом низу.

б) Услови за образовање грађевинске парцеле

- Минимална ширина фронта парцеле је 30,0 m
- Минимална површина парцеле је 1000,0 m²



в) Урбанистички показатељи

- Индекс заузетости парцеле је максимално 50%
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0
- Максимална спратност П+1+Пк
- Обезбедити минимално зелених површина 40%
- Заузетост парцеле објектима и саобраћајним површинама је максимално 60%

г) Посебни услови

За храм св. Василија Острошког, као културно добро под претходном заштитом, и за његову непосредну околину (припадајућу парцелу и објекте на њој) важе одредбе Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94). За било какве радове на овим објектима, морају се прибавити посебни услови и сагласност Завода за заштиту споменика културе Зрењанин.

Сви остали услови су исти као у оквиру зоне централних садржаја.

3.6. КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА - ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ

У коридору високонапонских далековаода, који износи по 25 m лево и десно од осе 110 kV далековаода, а по 35 m лево и десно од осе 400 kV далековаода, важе правила грађења дата за зону основне намене (зона радних садржаја и улични коридори), али уз поштовање режима ограничене изградње објеката и подизања зеленила, 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 уз сагласност власника далековаода - ЈП "Електромрежа Србије", Погон "Нови Сад".

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

