



СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ПЛАНДИШТЕ

Година XXX	Број 9	23.05.2014.	Годишња претплата 2100,00 динара
------------	--------	-------------	-------------------------------------

63.

На основу члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник РС“, бр. 72/2009, 81/2009-исправка, 64/2010-УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013-УС, 50/2013-УС, 98/2013) и члана 40. став 1. тачка 6. Статута Општине Пландиште („Службени лист Општине Пландиште“, бр. 16/2008 и 17/2012), Скупштина Општине Пландиште на седници одржаној 23.05.2014. године, доноси

ОДЛУКУ О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПЛАНДИШТЕ

Члан 1.

Овом Одлуком доноси се План генералне регулације насеља Пландиште (у даљем тексту: План), који је израђен од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка 6/III, под бројем Е– 2400.

Члан 2.

План се састоји из текстуалног дела и графичког дела.

Текстуални део Плана се објављује у "Службеном листу општине Пландиште", уз ову Одлуку.

Графички део Плана садржи:

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Постојеће стање	1:5000
2.	Границе обухвата плана и грађевинског подручја са поделом на урбанистичке целине и одређивањем површина јавне намене	1:5000
3.	Планирана намена површина на нивоу урбанистичких зона са локацијама објеката јавне намене	1:5000
4.	Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом површина јавне намене	1:5000
4.1.	План регулације – детаљ 1 (комплекс трафо-станице у блоку 1)	1:1000
4.2.	План регулације – детаљ 2 (комплекс ГМРС у блоку 2)	1:1000

4.3.	План регулације – детаљ 3 (нова улица у блоку 4)	1:1000
4.4.	План регулације – детаљ 4 (нова улица у блоку 8)	1:1000
4.5.	План регулације – детаљ 5 (нове улице у блоку 10)	1:1000
4.6.	План регулације – детаљ 6 (нова регулација у блоку 8)	1:1000
5.	Водопривредна инфраструктура	1:5000
6.	Електроенергетска инфраструктура	1:5000
7.	Термоенергетска инфраструктура	1:5000
8.	Електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
9.	Заштита непокретних културних добара и животне средине, спровођење Плана и подела грађевинског подручја на блокове	1:5000

Текстуални и графички део Плана су увезани и заједно чине целину.

Члан 3.

План се потписује, оверава и архивира у складу са Законом о планирању и изградњи.

План је израђен у 6 (шест) примерака у аналогном и 6 (шест) примерака у дигиталном облику.

Пет примерка донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и пет примерака у дигиталном облику чувају се у Општини.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП „Заводу за урбанизам Војводине“ Нови Сад, Железничка 6/III.

Члан 4.

Доношењем овог Плана престаје да важи Генерални план Пландиште („Службени лист општине Пландиште“, бр. 13/2004).

Члан 5.

Ова Одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Општине Пландиште“.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
Број: 350-11/2014-I
Дана: 23.05.2014.године
П л а н д и ш т е

ПРЕДСЕДНИК
СКУПШТИНЕ ОПШТИНЕ
Раде Клашња, дипл. правник, с.р.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЛАНДИШТЕ

Председник Скупштине општине: _____

Раде Клашња, дипл.прав.

Број: 350-11/2014-I

Дана: 23.05.2014.године

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ПЛАНДИШТЕ



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД
Е-2400

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, март 2014. год.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА ПЛАНДИШТЕ

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ
Пландиште, Војводе Путника 38

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Милан Селаковић, дипл.инж.инф.

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Општинска управа

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

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

ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е-БРОЈ:

2400

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Радованка Шкрбић, дипл.инж.арх.
Далибор Јурица дипл.инж.геод.
Љиљана Јовичић-Малешевић дипл.ек.
Зоран Кордић дипл.инж.саоб.
Бранко Миловановић дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер дипл.инж.елек.
Милан Жижић дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дип.инж.пејс.арх.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.
Теодора Томин Рутар, дипл.правник
Радован Ристић, техничар
Ђорђе Кљаић, техничар
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	3
1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	3
1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	5
ПЛАНСКИ ДЕО	8
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	9
1. ГРАНИЦЕ ОБИХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА.....	10
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	10
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ПЛАНДИШТЕ	11
1.3. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ЛАУДОНОВАЦ	13
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ	13
3.КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	14
3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	14
3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	15
3.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА	16
3.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	16
3.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА	18
3.6. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА	19
4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	21
4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	21
4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ	22
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	22
5.ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА	22
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	23
6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	24
6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ	24
6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА	25
6.4. КУЛТУРА	25
6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА	25
6.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ	26
6.7. УЛИЧНИ КОРИДОРИ	27
6.8. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	28
7.КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	28
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	28
7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре	35
7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру.....	39
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА	39
7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре	43
7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру	44
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	45
7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре	46

7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру	47
7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА И МИНЕРАЛНЕ СИРОВИНЕ	48
7.4.1. Услови за уређење и изградњу гасоводне инфраструктуре	48
7.4.2. Услови за прикључење на гасоводну инфраструктуру.....	51
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	52
7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре	53
7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	54
7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА	54
7.6.1. Зелене површине јавног коришћења	54
7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења	55
7.6.3. Зелене површине специјалне намене	57
7.6.4. Услови за уређење зелених површина	58

8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ 59

9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ 59

9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	59
9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	59
9.2.1. Преглед непокретних културних добра у обухвату Плана	59
9.2.2. Услови чувања, одржавања и коришћења НКД и мере заштите	64
9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ	66
9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	67

10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ 70

11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ 70

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА 71

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА 73

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА..... 74

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА 75

2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	75
2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	78
2.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА	85
2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	89

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Постојеће стање	1:5000
2.	Границе обухвата плана и грађевинског подручја са поделом на урбанистичке целине и одређивањем површина јавне намене	1:5000
3.	Планирана намена површина на нивоу урбанистичких зона са локацијама објеката јавне намене	1:5000
4.	Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом површина јавне намене	1:5000
4.1.	План регулације – детаљ 1 (комплекс трафо-станице у блоку 1)	1:1000
4.2.	План регулације – детаљ 2 (комплекс ГМРС у блоку 2)	1:1000
4.3.	План регулације – детаљ 3 (нова улица у блоку 4)	1:1000
4.4.	План регулације – детаљ 4 (нова улица у блоку 8)	1:1000
4.5.	План регулације – детаљ 5 (нове улице у блоку 10)	1:1000
4.6.	План регулације – детаљ 6 (нова регулација у блоку 8)	1:1000
5.	Водопривредна инфраструктура	1:5000
6.	Електроенергетска инфраструктура	1:5000
7.	Термоенергетска инфраструктура	1:5000
8.	Електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
9.	Заштита непокретних културних добара и животне средине, спровођење Плана и подела грађевинског подручја на блокове	1:5000

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПЛАНДИШТЕ

УВОД

Изради Плана генералне регулације насеља Пландиште (у даљем тексту: План) се приступило на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште", бр. 10/09, 12/12 и 7/13).

Саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Пландиште је Решење да се за План генералне регулације насеља Пландиште неће израђивати стратешка процена утицаја Плана на животну средину, које је донела Општинска управа општине Пландиште (бр. 501-35/2009-01 од 01.12.2009. године).

Основни циљ израде Плана генералне регулације за насеље Пландиште 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 Општинска управа општине Пландиште, а обрађивач Плана је ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад.

Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда: Просторног плана општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште", бр. 9/11, Регионалног просторног плана АП Војводине ("Службени гласник АП Војводине", бр. 22/11) и Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. год. ("Службени гласник РС", бр. 88/10), као и прибављени подаци и услови надлежних органа, јавних предузећа и других релевантних институција.

Планом су дефинисани: грађевинска подручја насеља Пландиште и Лаудоновац (мало, издвојено насеље, које се налази у катастарској општини Пландиште и у саставу је МЗ Пландиште) са одређивањем површина јавне намене, планирана 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, мере и услови заштите, као и спровођење Плана.

Планом је обухваћен и дефинисан простор површине 357,28 ха, од чега 325,82 ха представља планирано грађевинско подручје насеља Пландиште, 15,72 ха грађевинско подручје насеља Лаудоновац, а преосталих 15,74 ха чини пољопривредно земљиште у обухвату Плана. Ово земљиште је по претходној планској документацији припадало грађевинском подручју насеља Пландиште (као планиране радне површине и становање), али је овим Планом изузето из грађевинског подручја и користиће се као обрадиво пољопривредно земљиште.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

На основу Мишљења Комисије за планове општине Пландиште (бр. 350-30/2012-01 од 18.09.2012. године) и Одлуке о измени и допуни Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Пландиште ("Службени лист општине Пландиште", бр. 12/12 и 7/13), одмах се приступило изради нацрта плана, а као концепт је послужио важећи Генерални план Пландишта ("Службени лист општине Пландиште", бр. 13/04), пошто је закључено да се у овом случају ради о мањим изменама постојећег планског документа, односно о усклађивању у смислу назива и садржаја плана са важећим законским и подзаконским актима, без значајнијих промена планских решења.

1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Природни услови

Пландиште је лоцирано на контакту Иланџанске депресије и језерско-лесне терасе. Североисточни и средишњи део насеља је изграђен на вишој надморској висини, од око 80 m, а северно и западно терени имају од 1-4 m ниже апсолутне висине. У атару Пландишта преовлађује ритско земљиште (највеће површине су под ритском смоницом и ритском црницом), а клима је умерено-континентална. Насеље и околину карактерише богатство површинским и подземним водама. Због лоших водно-ваздушних карактеристика земљишта, подземне воде су високе (и поред густе мреже отворених мелиоративних канала). Пландиште се налази у зони могућих трусних покрета интензитета 7° MCS скале. Изузев виоких подземних вода, остали природни услови не представљају ограничавајући фактор развоја насеља.

Становништво

Општа демографска ситуација насеља Пландиште је погоршана. Карактеристика кретања укупног броја становника је перманентан раст до пописа 1991. године, а након тога популација опада, да би према Првим резултатима пописа становништва 2011. године, дошло до драстичнијег пада укупног броја становника. Дошло је до погоршања старосне структуре и виталних карактеристика популације, тако да је потребно одговарајућим мерама демографске и социјалне политике бар ублажити даље негативне тенденције. Образовна структура становништва Пландишта је знатно побољшана, повољна је и обезбеђује квалификовану радну снагу, основу за даљи привредни развој насеља. Пад укупне популације указује на потребу примене одговарајућих мера демографске политике, како би се даљи негативан тренд бар ублажио.

Грађевинско подручје

Насеље Пландиште има облик неправилног четвороугла, а простира се у правцу североисток- југозапад, у дужини од око 1600 m и ширини од око 1000 m. Од самог настанка, насеље је формирано плански и у основи има изглед типичног банатског, односно панонског насеља са ортогоналном мрежом правих, прилично широких и лепо озелењених улица, које га деле на правилне, компактне блокове. Куће су, такође, панонског типа, ушорене, са доста простора између.

Постојеће грађевинско подручје насеља Пландиште обухвата површину од 329,12 ha. Обиласком терена је утврђено да у грађевинском подручју има још доста неизграђеног земљишта, и то углавном, у периферним блоковима намењеним за радне зоне и становање. Ово земљиште је највећим делом неуређено и комунално неопремљено, а користи се као пољопривредно земљиште.

Намена површина

Највећи део површине насеља заузима становање породичног типа, на великим, правилним парцелама, док је вишепородично становање сведено на центар насеља. Јавне службе и установе су, такође, лоциране у центру, а заступљеност јавних садржаја је углавном задовољавајућа, у складу са величином насеља и улогом општинског центра.

Радну зону представљају АД "Банатпласт", затим ДОО "Дракулић", ДОО "Commerce DMD" и др. радни садржаји у блоку 1, као и ДОО "Полет Дужине", АД "Напредак" и др. у запаном делу насеља, уз железничку пругу.

Од спортско-рекреативних садржаја у насељу постоји комплекс фудбалског игралишта са пратећим садржајима, а од комуналних површина у функцији су: гробље, водозахват, комплекс трафо-станице и ГМРС за гас.

Врста изградње

Блокови у Пландишту су већином правоугаоног облика, подједнаке величине и представљају затворене урбане целине, по принципу изградње објеката на регулационој линији улице, тј. на ободним странама блока налазе се објекти, док су у унутрашњости баште.

Парцеле су правоугаоног облика, ужом страном окренуте ка улици, приближно исте величине, изузев оних на којима су јавни објекти. Парцеле стамбене зоне су подељене на три функционална дела: стамбени део, окренут ка улици, економско двориште, у средини и позади башта. У зависности од начина постављања куће на парцели, уочавају се два типа организације парцеле – "кућа на бразду" и "кућа уз пут".

Изузетак у погледу правилног облика блокова и парцела чини свега неколико блокова са парцелама унутар њих, по ободу насеља, чији је облик неправилан, а условљен је затеченом трасом путева.

Приликом формирања насеља строго је поштован принцип изградње стамбених објеката на регулационој линији улице, са зиданом оградом и пуном капијом. У новије време долази до појаве увлачења кућа у парцелу и изградње углавном декоративне ограде од различитих материјала (опека, бетон, ковано гвожђе и сл.), ка улици што доводи до разградње традиционалне војвођанске улице.

Привредни и други објекти

Пландиште је центар пољопривредне општине, те је пољопривреда основна привредна грана и носиоц развоја и самог насеља. Пландиште има неповољну структуру привреде са неразвијеном индустријом и недовољно развијеном инфраструктуром. Развој терцијарних делатности није достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Ексцентричан, погранични положај Пландишта и степен привредне развијености је утицао и на степен развијености саобраћајне инфраструктуре. Формирана саобраћајна мрежа насеља је модификованог ортогоналног типа, а основна веза са окружењем се остварује преко државних путева I и II реда. Железнички капацитети су технолошки застарели, а транспорт готово да и не постоји. Интерна кретања у насељу су највише базирана на немоторном саобраћају (пешачки и бициклички).

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Снабдевање водом се врши из насељског водовода, који чине: дубоки цевasti бунари, који захватају воду из субартерске и артерске издани, висински резервоар запремине 350 m³ на висини 38,0 m и улична водоводна мрежа, коју је због дотрајалости неопходно реконструисати.

У току је изградња канализационе мреже и пречистача отпадних вода. Канализација за одвод атмосферских вода није довољно уређена (систем отворених канала), што представља велики проблем у кишном периоду.

Насеље Пландиште се снабдева електричном енергијом из постојеће трафо-станице ТС "Пландиште", 35/20 kV, инсталисане снаге 8,0 MVA и у целости се напаја са 20 kV напонског нивоа. Ова ТС је прикључена на 35 kV напон из правца Вршца, а напајање је радијално и једнострано, тако да сваки прекид на 35 kV далеководу доводи до прекида напајања не само насеља, већ и већег дела општине. Кроз катастарску општину пролази 110 kV далековод, који иде паралелно са 35 kV далеководом и пролази поред 35/20 kV трафо-станице. Овим је омогућено да се будућа трафо-станција 110/20 kV на овом простору прикључи уз најмање трошкове.

Снабдевање природним гасом потрошача у обухвату Плана, омогућено је преко постојеће гасовдне инфраструктуре. Насеље је комплетно покривено гасном мрежом, али је неопходна њена реконструкција, због високе амортизованости (изграђена је пре више од 50 година), као и обезбеђење довољних капацитета за развој насеља.

Телефонска централа је дигитална аутоматска телефонска централа у рангу чворне централе, а оптичким каблом је повезана са главном централом у Панчеву. Неопходно је проширење и реконструкција капацитета ТТ мреже, јер за велики број домаћинстава не постоје технички предуслови за прикључење на ТТ мрежу. Плански простор је покривен мрежама свих мобилних оператера, са задовољавајућим квалитетом услуга.

Јавно и друго зеленило

Увидом у стање зелених површина у насељу, долази се до закључка да су оне неравномерно распоређене, да поједине категорије зелених површина недостају или нису довољно развијене. Овакав распоред зеленила и слаба међусобна повезаност, указују на потребу повећања квантума зелених површина, посебно заштитног зеленила, као и реконструкцију постојећих.

Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

Стручна служба надлежног Завода за заштиту споменика културе из Панчева дала је евиденцију и услове заштите културних добара. Иако Пландиште нема утврђених споменика културе, нити је богато значајним објектима, изврстан број објеката заслужује пажњу са становишта историје уметности.

Евидентирана и заштићена природна добра

На подручју обухвата Плана нема евидентираних природних добара.

Стање животне средине и загађивачи

Анализом постојећег стања животне средине у Пландишту уочава се одређени степен деградације природних ресурса (воде, ваздуха и земљишта), који је последица антропогеног фактора.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Циљеви уређења и изградње насеља и основни програмски елементи

Основни циљ будућих демографских кретања у насељу Пландиште је спречавање даљег погоршања виталних карактеристика популације, као и стварање услова за повећање степена запослености, како би се задржало становништво у овом општинском центру.

Пројекција демографског развоја утврђена је на основу анализе досадашњих кретања и карактеристика популације и на основу Пописа становништва, домаћинства и станова у Републици Србији 2011. године.

Према досадашњим биодинамичким карактеристикама популације Пландишта, као и на основу планираних мера демографске политике и претпостављеног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2011-2031. год. прогнозиран је пад укупног броја становника, тако да ће 2031. године у насељу Пландиште живети 3500 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,8 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинства биће 1250. У насељу Лаудоновац ће, такође, доћи до пада укупног броја становника и домаћинства, док ће просечна величина домаћинства остати иста.

Пројекција броја становника, домаћинства и просечна величина домаћинства:

Насеље	Број становника		Индекс	Просечна стопа раста	Број домаћинства		Просечна величина домаћинства	
	2011.г	2031.г			2011.г.	2031.г.	2011.г.	2031г.
Пландиште	3832	3500	91,3	-0,45	1348	1250	2,8	2,8
Лаудоновац	21	18	85,7	-0,77	8	7	2,6	2,6

Основни циљ израде Плана генералне регулације насеља Пландиште је наставак континуитета просторног развоја насеља у наредних десет година, што подразумева интеграцију насељских структура различите намене у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота, као и планско уређење и изградњу неизграђеног грађевинског земљишта у предложеним границама грађевинског подручја.

У области привреде основни циљ је обезбеђење просторних услова за развој стабилне привредне структуре, која ће у будућности омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса и компаративних предности насеља.

Предлог намене површина и површина јавне намене

Основна намена у насељу је породично становање, које се развијало у складу са историјским збивањима и потребама у датом времену, од чега је зависила величина и организација парцеле. Вишепородично становање је ограничено у оквиру централне зоне насеља и не планира се његово проширење. Објекти јавних служби углавном задовољавају потребе насеља и у наредном периоду задржавају се на постојећим локацијама.

Поред постојећих радних површина планира се и њихово проширење. Планом се, такође, предвиђа повећање спортско-рекреативних површина и објеката. Да би оптимално функционисала планска намена неопходно је изградити комплетну пратећу инфраструктуру, а посебан приоритет има канализација отпадних вода са постројењем за пречишћавање.

Планирани капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

Постојећу саобраћајну мрежу је потребно у наредном периоду системски доградити, реконструисати и модификовати према условима и захтевима корисника из окружења и субрегиона, успостављањем нових просторних веза са саобраћајним капацитетима највишег хијерархијског нивоа. Изграђеност саобраћајних капацитета у Пландишту треба да прати и изграђеност пратећих саобраћајних садржаја (терминала, бензинских станица, сервиса), како би се остварио жељени ниво исправности и опслужености возила.

Снабдевање насеља довољном количином пијаће воде одвијаће се и у наредном периоду из постојећег комуналног водовода. За насеље Пландиште предвиђа се изградња сепаратног система за евакуацију отпадних вода, што значи да ће се посебно прикупљати отпадне воде из домаћинства, а посебно атмосферске воде.

Такође, планира се и изградња уређаја за пречишћавање отпадних вода на бази биолошког и механичког пречишћавања, који ће бити лоциран у југоисточном делу насеља, на обали Ројге, која ће и бити реципијент за прихват ових вода. За прихват и евакуацију атмосферских вода планира се изградња зацевљене канализационе мреже.

Напајање насеља вршиће се из ТС 110/20 kV, преко 20 kV мреже. Целокупна средњенапонска мрежа у насељу ће прећи на 20 kV напонски ниво, а дистрибутивне трафо-станице на 20/0,4 kV напонски пренос. 20 kV мрежа треба да буде петљаста, двострано напајана, како би се обезбедило квалитетно и сигурно напајање у случају испада једног дела далековода.

Обезбеђење топлотне енергије у наредном планском периоду, вршиће се проширењем постојеће гасне мреже, ради стабилизације снабдевања гасом свих потрошача топлотне енергије, као и потрошача који гас користе у технолошком процесу производње. Због мале густине насељености, а самим тим и неекономичности централног топловодног грејања, као и великих инвестиционих улагања у изградњу топлане и пратеће топловодне инфраструктуре, овим Планом се не предвиђа изградња централног топловодног грејања.

За квалитетно обављање телекомуникационог саобраћаја поребно је изградити квалитетне спојне путеве оптичким кабловима, како према надређеној телефонској централи, тако и према крајњим централама. Изградњом антенских стубова и базних станица мобилне телефоније омогућиће се рад овог система на посматраном простору, а изградњом КДС-а квалитетан пријем и дистрибуција земаљских и сателитских радио и ТВ сигнала.

Овим Планом је предвиђено формирање свих недостајућих категорија зелених површина, посебно паркова и скверова, зеленила у оквиру спорта и рекреације и заштитног зеленила. Преко уличног зеленила све категорије зеленила ће бити повезане у систем зелених површина.

Заштита непокретних културних добара

Унутар простора обухваћеног ПГР-ом, евидентирана су културна добра под претходном заштитом, што подразумева одређене интервенције, које се могу извести само уз услове и под надзором надлежне службе заштите.

Заштита природних добара

У обухвату Плана нема заштићених подручја.

Заштита животне средине

Заштита природних ресурса ће се обезбедити адекватним водоснабдевањем, сакупљањем и пречишћавањем отпадних вода до прописаног квалитета пре упуштања у реципијент, гасификацијом, формирањем заштитног зеленила, адекватним одлагањем комуналног отпада и другим мерама.

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦЕ ОБИХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Граница обухвата Плана генералне регулације насеља Пландиште дефинисана је преломним тачкама границе описа од броја 1 до броја 20.

Почетна тачка описа границе обухвата Плана дефинисана је као тромеђа парцела 1589/1, 2974 и 3037, и поклапа се са међном каменом белегом број 1.

Након тачке број 1 граница иде у правцу севера, међом парцеле 1589/1 до тачке број 2 на тромеђи парц. 1589/1, 3037 и 2358 и поклапа се са међном каменом белегом број 2.

Од тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу истока међом парцеле 1589/1 до тачке број 3, на тромеђи парцела 1589/1, 2359 и 2360.

Након тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу северозапада пратећи међу парцеле 2360 до тачке број 4, на тромеђи парцела 2360, 2359 и 2972.

Од тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи међу парц. 2972, а потом секући парцеле 2973 и 2865 до тачке број 5, на источној међи парцеле 2865.

Након тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу серозапада, пратећи међу парцела 2865 и 2944 преко међних камених белега 8, 51, 52, 53, 54 и 55 до тачке број 6 на четворомеђи парцела 1624/11, 1624/10, 2944 и 1969/1 и поклапа се са међном каменом белегом број 56.

Након тачке број 6 граница наставља у правцу истока и прати северну међу парцела 1624/11 и 1624/26 и даље у правцу југа пратећи источну међу парцеле 1624/26 долази до тачке број 7, на четворомеђи парцела 1624/12, 1624/13, 1624/26 и 2962.

Од тачке број 7 граница се ломи и иде у правцу истока међом парцела 1624/13, 1624/14, 1624/17 и 1624/25 до тачке број 8, на тромеђи парцела 1624/25, 2857 и 1957 и поклапа се са међном каменом белегом број 61.

Након тачке број 8 граница иде у правцу југа, пратећи међу парцеле 2857 у дужини од 202,0 m до тачке број 9, на међи парцеле 2857.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу истока, секући парцеле 2857 и 2959 до тачке број 10, на источној међи парцеле 2959.

Након тачке број 10 граница иде у правцу североистока, секући парцеле 1955, 1929/2 до тачке број 11, на тромеђи парцела 1929/2, 2961 и 1929/1.

Од тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу југоистока, секући парцелу 2961 до тачке број 12, на источној међи парцеле 2961.

Након тачке број 12 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи међу парцеле 2961 до тачке број 13, на тромеђи парцела 206, 2961 и 1918 и поклапа се са међном каменом белегом број 19.

Од тачке број 13 граница иде у правцу истока, а потом југа и запада, прелазећи преко међних камених белега 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 и 37, долази до тачке број 14, на јужном прелому међе парцеле 1420.

Након тачке број 14 граница се ломи и иде у правцу севрозапада, пратећи међу парцеле 2881 у дужини од око 348,0 m долази до тачке број 15, на међи парцеле 1422.

Од тачке број 15 граница се ломи и иде у правцу југа, секући парцеле 2881 и 3036 до тачке број 16, на тромеђи парцела 3036, 2433 и 2434.

Након тачке број 16 граница се ломи и иде у правцу југозапада, секући парцеле 2434, 2435, 2436, 2437 и 2438 до тачке број 17, на тромеђи парцела 2438, 2432 и 2877.

Од тачке број 17 граница се ломи и иде у правцу запада, пратећи међу парцела 2432 и 2431 до тачке број 18, на тромеђи парцела 2431, 2439 и 2877.

Након тачке број 18 граница се ломи и пратећи јужну међу парцела 2439 и 2994 и у дужини од 10,0 m прати северну међу парцеле 2877 до тачке број 19, на међи парцела 2877 и 2429.

Од тачке број 19 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пресеца парцелу 2429 пратећи на одстојању западну међу парцеле 2994, пресеца пут и долази до тачке број 20, на четворомеђи парцела 1558/5, 2983, 2419 и 2942 и поклапа се са међном каменом белегом број 48.

Након тачке број 20 граница наставља у правцу северозапада и прелазећи преко међних камених белега број 49 и 50 долази до тачке број 1, почетне тачке описа.

Планом генералне регулације насеља Пландиште је обухваћено и грађевинско подручје насеља Лаудоновац, дефинисано тачкама описа од броја 21 до броја 27.

Опис границе почиње тачком број 21, која се налази на тромеђи парцела 2740/1, 2740/2 и 2742. Од тачке број 21 граница иде у правцу истока, пратећи међу парцеле 2740/2, а потом секући парцелу 3034 долази до тачке број 22, на источној међи парцеле 3034.

Након тачке број 22 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи међу парцеле 3034 до тачке број 23, на четворомеђи парцела 3034, 2683/1, 2739 и 2715.

Од тачке број 23 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи међу парцела 2715, 2718/1, 2684 и 2681, долази до тачке број 24, на четворомеђи парцела 2728, 2681, 2682 и 2738.

Након тачке број 24 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи међу парцела 2738 и 2739 до тачке број 25, на тромеђи парцела 3035, 3021 и 2736.

Од тачке број 25 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи међу парцеле 3021 до тачке број 26, на тромеђи парцела 3021, 2737 и 2738.

Након тачке број 26 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи међу парцеле 2738 до тачке број 27, на тромеђи парцела 2738, 2913 и 2774/3.

Од тачке број 27 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи међу парцела 2913, 2756 и 2742 до тачке број 21, почетне тачке описа.

Укупна површина обухвата Плана износи око 357,28 ha.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ПЛАНДИШТЕ

Граница грађевинског подручја насеља Пландиште је дефинисана преломним тачкама границе описа од броја 1 до броја 20.

Почетна тачка описа границе грађевинског подручја Пландишта дефинисана је као тромеђа парц. 1589/1, 2974 и 3037, и поклапа се са међном каменом белегом број 1.

Након тачке број 1 граница иде у правцу севера, међом парцеле 1589/1 до тачке број 2 на тромеђи парц. 1589/1, 3037 и 2358 и поклапа се са међном каменом белегом број 2.

Од тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу истока, међом парцеле 1589/1 до тачке број 3, на тромеђи парцела 1589/1, 2359 и 2360.

Након тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу истока и прати северну међу пута, парцела 1620, до тачке број 4, на тромеђи парцела 2360, 1620 и 2362 .

Од тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу севера, пратећи источну међу парцела 2362 и 2361, а потом у правцу североистока прати северну међу парцеле 2361 и секући парцеле 2973 и 2865 до тачке број 5, на међи парцела 2865 и 1624/67.

Након тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи међу парцела 2865 и 2944 преко међних камених белега 8, 51, 52, 53, 54 и 55 до тачке број 6, на четворомеђи парцела 1624/11, 1624/10, 2944 и 1969/1 и поклапа се са међном каменом белегом број 56.

Након тачке број 6 граница наставља у правцу истока, пратећи северну међу парцела 1624/11 и 1624/26 и даље у правцу југа, пратећи источну међу парцеле 1624/26, долази до тачке број 7, на четворомеђи парцела 1624/12, 1624/13, 1624/26 и 2962.

Од тачке број 7 граница се ломи и иде у правцу истока, међом парцела 1624/13, 1624/14, 1624/17 и 1624/25 до тачке број 8, на тромеђи парцела 1624/25, 2857 и 1957 и поклапа се са међном каменом белегом број 61.

Након тачке број 8 граница иде у правцу југа, пратећи међу парцеле 2857 у дужини од 202,0 m до тачке број 9, на међи парцеле 2857.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу истока, секући парцеле 2857 и 2959 до тачке број 10, на источној међи парцеле 2959.

Након тачке број 10 граница иде у правцу североистока, пресецајући парцеле 2857, 2959, 1955, 1954, 1953, 1952, 1951/2 и 1951/1 на одстојању од око 90,0 m северно од парцеле 2960 до тачке број 11, која се налази на међи парцела 1950 и 1951/1.

Од тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу југа и прати источну међу парцеле 1951/1, пресеца пут, парцела 2960 и долази до тачке број 12, на тромеђи путева, парцеле 1595/1 и 1595/2 и парцеле 1919/1.

Након тачке број 12 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи јужну међу парцела 1919/1 и 2961 до тачке број 13, на тромеђи парцела 206, 2961 и 1918 и поклапа се са међном каменом белегом број 19.

Од тачке број 13 граница иде у правцу истока, а потом југа и запада и прелазећи преко међних камених белега 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36 и 37 долази до тачке број 14, на јужном прелому међе парцеле 1420.

Од тачке број 14 граница иде у правцу северозапада, пратећи међу парцеле 2881 у дужини од око 348,0 m долази до тачке број 15, на међи парцеле 1422.

Од тачке број 15 граница се ломи и иде у правцу југа, секући парцеле 2881 и 3036 до тачке број 16, на тромеђи парцела 3036, 2433 и 2434.

Након тачке број 16 граница се ломи и иде у правцу југозапада, секући парцеле 2434, 2435, 2436, 2437 и 2438 до тачке број 17, на тромеђи парцела 2438, 2432 и 2877.

Од тачке број 17 граница се ломи и иде у правцу запада, пратећи међе парцела 2432 и 2431 до тачке број 18, на тромеђи парцела 2431, 2439 и 2877.

Након тачке број 18 граница се ломи и пратећи јужну међу парцела 2439 и 2994, у дужини од 10,0 m прати северну међу парцеле 2877 до тачке број 19, на међи парцела 2877 и 2429.

Од тачке број 19 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пресеца парцелу 2429, пратећи на одстојању западну међу парцеле 2994, пресеца пут и долази до тачке број 20, на четворомеђи парцела 1558/5, 2983, 2419 и 2942 и поклапа се са међном каменом белегом број 48.

Након тачке број 20 граница наставља у правцу северозапада, прати западну међу парцела 1558/5, 1558/3, 1558/7, 1558/1, 1556, 1558/2, 1554, 1551/2, 1552 и 1589/1 и долази до тачке број 1, почетне тачке описа.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Пландиште износи око 325,82 ha.

1.3. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА НАСЕЉА ЛАУДОНОВАЦ

Границе грађевинског подручја насеља Лаудоновац је дефинисана тачкама описа од 21 до 27.

Опис границе почиње тачком број 21, која се налази на тремеђи парцела 2740/1, 2740/2 и 2742. Од тачке број 21 граница иде у правцу истока, пратећи међу парцеле 2740/2, а потом секући парцелу 3034 долази до тачке број 22, на источној међи парцеле 3034.

Након тачке број 22 граница се ломи и иде у правцу југа пратећи међу парцеле 3034 до тачке број 23, на четворомеђи парцела 3034, 2683/1, 2739 и 2715.

Од тачке број 23 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи међу парцела 2715, 2718/1, 2684 и 2681 и долази до тачке број 24, на четворомеђи парцела 2728, 2681, 2682 и 2738.

Након тачке број 24 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи међу парцела 2738 и 2739 до тачке број 25, на тремеђи парцела 3035, 3021 и 2736.

Од тачке број 25 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи међу парцеле 3021 до тачке број 26, на тремеђи парцела 3021, 2737 и 2738.

Након тачке број 26 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи међу парцеле 2738 до тачке број 27, на тремеђи парцела 2738, 2913 и 2774/3.

Од тачке број 27 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи међу парцела 2913, 2756 и 2742 до тачке број 21, почетне тачке описа.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Лаудоновац износи око 15,72 ha.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Грађевинско подручје насеља Пландиште и Лаудоновац је подељено на две велике урбанистичке целине¹. То су:

- површине јавне намене, које чине садржаји и објекти за јавне потребе (од јавног интереса) и
- остале површине.

Површине јавне намене чини простор одређен Планом за уређење или изградњу објеката јавне намене или јавних површина, за које је предвиђено утврђивање јавног интереса, у складу са посебним законом.

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

¹ Погледати графички приказ бр. 2

Унутар ове основне поделе извршена је даља подела на урбанистичке зоне², према основној намени, урбанистичким показатељима и другим карактеристикама. То су:

- зона централних садржаја
- зона становања
- зона спорта, рекреације, туризма и зеленила
- зона радних садржаја и
- зона комуналних и инфраструктурних садржаја.

Такође, ради лакше идентификације конкретних локација и ефикаснијег спровођења Плана, на графичком приказу број 9, је извршена подела грађевинског подручја насеља Пландиште на мање просторно-функционалне јединице - блокове (укупно 16 блокова).

Лаудоновац је мало сателит насеље, које административно припада МЗ Пландиште, а налази се на око 4,6 km југоисточно од њега³. Доминатна намена је породично становање, а парцеле су већих површина, погодне за становање са малом привредом и пољопривредном производњом.

Осим грађевинских подручја насеља Пландиште и Лаудоновац, у обухвату Плана се налази и пољопривредно земљиште (око 15,74 ha), које је претходном планском документацијом било уврштено у грађевинско подручје насеља Пландиште, али је остало неизграђено, са slabим изгледима да се икад реализује, тако да је овим Планом изузето из грађевинског подручја, па ће се и даље користити као обрадиво пољопривредно земљиште.

3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА

3.1. 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.

Планирана зона централних садржаја у Пландишту обухвата подручје данашњег центра - делове блокова бр. 5, 6 и 7, у којима се, испреплетано са становањем и пословањем, налази мноштво објеката јавне намене (од јавног интереса): скупштина општине, општинска и пореска управа, месна заједница, културни центар и библиотека, суд и катастар, полицијска станица, основна школа и предшколска установа, црвени крст, амбуланта и апотека, ватрогасни дом, итд. Поједини јавни садржаји се налазе ван ове примарне зоне центра, као издвојени централни садржаји (пошта, гранична полиција).

Локације и ангажоване површине за потребе наведених централних садржаја јавне намене се задржавају и у наредном планском периоду. У складу са наменом, на овим локацијама је могућа изградња нових објеката, реконструкција и доградња постојећих, као и опремање и обогаћење садржаја, у складу са савременим захтевима.

У функционалној структури зоне централних садржаја, поред објеката јавне намене, највеће учешће имају терцијарне делатности – трговина, угоститељство, услуге, пословање и слично, које ће у будућем животу насеља имати све значајније место и по разноврсности и по броју и потребним капацитетима својих објеката.

² Погледати графички приказ бр. 3

³ Из Пландишта се у Лаудовац стиже заобилазним путем (преко Маргите) у дужини од око 9,8 km

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 улицу 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 16,13 ha, односно око 5,0 % у целокупној структури насеља, од чега је око 4,98 ha предвиђено за централне садржаје јавне намене.

3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Становање заузима највећи део површине насеља Пландиште. Осим у централном делу насеља, где су лоцирани сви до сада изграђени вишепородични објекти, доминира породично становање малих густина и спратности, у виду слободностојећих објеката.

Према демографској прогнози, Пландиште ће до краја планског периода имати око 3500 становника, што значи да ће број становника и даље опадати. Предвиђен број домаћинстава је 1250, са планираном просечном величином од 2,8 чланова по домаћинству. У складу са наведеним, ако се чак претпостави изврстан механички прилив становника, може се констатовати да у насељу нема потребе за новим површинама за стамбену изградњу.

Реализација планских циљева у погледу становања одвијаће се превасходно реконструкцијом постојеће зоне становања, а у мањем обиму и освајањем нових површина за потребе ове намене (око 8,72 ha) и то искључиво унутар постојећег грађевинског подручја. Ове активности ће се одвијати паралелно, а у складу са потребама насеља и могућностима инвеститора.

За сада, није планирано погушћавање зоне становања, "пробијањем" нових улица унутар постојећих блокова, али је могуће подужно дељење постојећих великих парцела, ако постоји интерес власника, а ширина уличног фронта и величина парцеле задовољавају урбанистичке критеријуме.

Укупна површина предвиђена за зону становања износи 118,43 ha, тако да ће просечна густина настањености бити око 29 становника/ha.

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

Спратност породичних стамбених објеката се планира до макс. П+1+Пк. Сутерен или подрум се могу градити тамо где висина подземних вода то буде дозвољавала.

Вишепородично становање веће спратности, до макс. П+3+Пк (укупно пет етажа), ће бити заступљено у оквиру зоне центра, где су већ изграђени такви објекти, док је вишепородично становање ниже спратности (до П+1+Пк – три етаже) могуће градити у оквиру целе стамбене зоне насеља.

У циљу задовољења актуелне потребе за приватним предузетништвом, Планом се предвиђа могућност да се, у склопу становања, остваре одређени садржаји пословања, који су у служби задовољења потреба становништва, тако да се као пратеће активности у зони становања могу се јавити:

- трговине за свакодневно и повремено снабдевање становника,
- садржаји за задовољавање друштвених потреба деце, омладине и одраслих,
- делатности здравствене и социјалне заштите,
- културне, спортске и друштвене активности општег карактера,

- угоститељске услуге,
- обављање занатских и услужних делатности,
- производне и пословне делатности мањег обима, без негативних утицаја на околни простор.

У Лаудоновцу је демографска ситуација још неповољнија, тако да ће ово сателитско насеље, које административно припада МЗ Пландиште, до краја планског периода имати свега 18 становника и 7 домаћинстава, са просечном величином од 2,6 чланова по домаћинству. У њему је заступљено искључиво породично становање (око 14,13 ха), на великим парцелама, погодним за бављење пољопривредом или неком другом компатибилном делатношћу.

3.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА

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, свлачионице, просторије клуба, итд.) ФК "Слога" у блоку бр. 4, затим фискултурна сала и уређени отворени спортски терени у оквиру комплекса основне школе, као и игралиште са справама за игру деце у центру насеља. 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 Пландиште, (а нарочито младима) омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена. У том смислу, у блоку бр. 2 (у близини мотела "Платан") је планирана изградња спортско-рекреационог центра са отвореним базеном и пратећим садржајима (терени за мале спортове, свлачионице, санирани чвор, услужно-пословне просторије, паркинзи и др.), а ако се покаже оправданим и мања вишенаменска хала.

Ловачки дом се задржава на постојећој локацији, а уз рибњак у блоку бр. 8, где је некадашња бара (позајмиште глине "Стари Багер") уређена за спортски риболов и рекреацију, је планирана изградња риболовачког дома. Такође, је предвиђена реконструкција и уређење парка у блоку бр. 15 (трим стазе, мањи терени за спорт и рекреацију, справе за игру деце и сл.).

Укупно, зона спорта, рекреације, туризма и зеленила захвата површину од 46,25 ха, што би уз (већ поменуте) спортско-рекреативне садржаје у зони центра (дечије игралиште, фискултурна сала и терени у склопу основне школе), 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.

3.4. 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 и исхрану запослених и слично. Само оваква комплексна функционална организација радних зона, која има и одговарајући просторни одраз, може да обезбеди одговарајуће услове рада, са једне стране, и одговарајуће економске ефекте, са друге стране.

Постоје погодности за развој нових индустријских капацитета у насељу (просторни услови, понуда радне снаге, сировинско залеђе), као и за динамичнији развој предузетништва у циљу повећања степена запослености и прихода становништва. Бржи привредни развој насеља Пландиште омогућиће се и изградњом и опремањем мреже инфраструктуре, што је предуслов за инвестирање (greenfield и brownfield инвестиције). Лоцирање нових индустријских капацитета, као и капацитета малих и средњих предузећа обавезно је у оквиру планираних радних зона.

Веома је важна активна улога локалне самоуправе, на основу јасно утврђене развојне стратегије, која треба да допринесе интензивирању привредног развоја, а нарочито динамичнијем развоју малих и средњих предузећа, која су флексибилнија на тржишту. Отварање малих и средњих предузећа има значаја нарочито у функцији отварања нових радних места и оживљавања раста укупне привреде насеља. Стварање јаког приватног сектора кроз оснивање нових МСП, посебно средњих која ће преузети иницијативу у области развоја и примене иновација и техничко-технолошког напретка, повећања продуктивности и конкурентности привреде, захтева даље унапређење стимулативног пословног амбијента (унапређење финансирања и финансијских мера подршке, подизање нивоа знања и способности и др.), како би се привукли домаћи и страни потенцијални инвеститори.

У производној оријентацији треба да буду више заступљени производни програми већег степена финализације, да приоритет буде профитабилан извоз. Развој се мора заснивати на предузетничким идејама и иницијативама, привредним знањима и новим видовима пословања.

Зона радних садржаја је заступљена на више локација у Пландишту (блок бр. 1 и делови блокова бр. 2, 8, 9, 10, 13, 14 и 16), укупне површине 63,0 ха, од чега већи део (око 47,29 ха) чине планирани радни садржаји, што би требало да задовољи потребе насеља у наредном периоду.

На подручју насеља Пландиште нема довољно слободних радних површина за динамичнији привредни развој, те је планирању нових радних површина, као могућем покретачком потенцијалу развоја читавог насеља, посвећена посебна пажња.

Планом се предвиђа формирање нове радне зоне у северозападном делу насеља, која ће поред постојећих садржаја пружити простор и за развој нових индустријских и складишних капацитета, као и малих и средњих предузећа. У оквиру радне зоне, у њеном северном делу, лоцираће се производни капацитети са већим просторним захтевима и већим обимом транспорта, као и капацитети који, са становишта заштите животне средине, нису компатибилни са становањем и функцијама спорта и рекреације. У њеном јужном делу предвиђено је лоцирање малих и средњих предузећа и производног предузетништва.

Такође, у јужном и југоисточном делу насеља Пландиште планом се предвиђа формирање радних зона, које ће бити намењене малим и средњим предузећима, производном предузетништву и складишним капацитетима.

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, сервиса и др. садржаја, који немају 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.

Треба још напоменути да ће се одређени пословни и радни садржаји, мањег обима, који не утичу негативно на околину, наћи на читавој територији насеља, у склопу других зона основне намене:

- капацитети производног и услужног занатства се могу отварати у зони централних садржаја и зони становања на целом подручју насеља, а ограничавајући фактор у смислу локације биће за занате који загађују околину или производе буку, вибрације и слично, те је њихово лоцирање могуће искључиво у радној зони;
- капацитети за свакодневно снабдевање ће пратити просторну дистрибуцију становништва, па ће се најчешће наћи у зони становања, а капацитети за повремено и изузетно снабдевање биће лоцирани у зони централних садржаја и становања;
- капацитети угоститељства за пружање услуга смештаја, исхране и пића биће лоцирани у зонама концентрације становништва и посетилаца (центар насеља, спортско-рекреативни садржаји, становање и сл).

3.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

По својој природи комуналне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури насеља Пландиште заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: гробље, планирано вашариште, извориште, планирани пречистач, комплекс трафо-станице и ГМРС.

Пијаца, иако се може третирати као комунални садржај, у Пландишту се налази у склопу зоне централних садржаја јавне намене, где просторно и функционално припада. Поред зелене, део пијаце треба уредити и за робну.

Постојеће насељско гробље (у блоку бр. 3) ће се у наредном периоду проширити и уредити, у складу са урађеним планом детаљне регулације, а за ову намену је предвиђена површина од укупно 4,76 ha.

Вашариште - сточна пијаца, је планирано на источном ободу насеља, у блоку бр. 15, а укупна површина предвиђена за овај садржај је 1,85 ha.

Насеље Пландиште се водом снабдева са изворишта, које се налази у блоку бр. 11, у јужном периферном делу грађевинског подручја. Ова локација се задржава, као и раније резервисана површина за ову намену од 7,44 ha. У наредном периоду је потребно уредити овај комплекс, изградити неопходне објекте и успоставити зоне санитарне заштите изворишта, а све у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање ("Службени гласник Републике Србије", број 92/2008).

Постојећа локација пречистача (ППОВ - постројење за пречишћавање отпадних вода), у блоку бр. 16, на југоисточној периферији насеља и површини од 0,83 ha, дефинисана ранијим ГУП-ом и урађеним планом детаљне регулације, се задржава, а канал Ројга, који протиче источно од насеља, ће бити реципијент пречишћених вода.

Затечена мрежа канала представљаће и у наредном планском периоду основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода у насељу. У грађевинском подручју Пландишта канали и каналско земљиште захватају површину од 1,79 ha.

На локацији постојеће трафо-станице 35/20 kV ће се изгради нова ТС 110/20 kV, због чега је овим Планом предвиђено проширење комплекса трафо-станице до укупне површине од 0,99 ha.

Због тога се усвојени ПДР за блок бр. 1 (радна зона) у Пландишту ("Службени лист општине Пландиште", бр. 3/09), у овом делу ставља ван снаге, јер је њиме, у складу са тадашњим планским документима вишег реда и програмом развоја надлежне ЕД, било предвиђено да се комплекс трафо-станице 35/20 kV задржи у постојећим оквирима, а да се, након изградње нове трафо-станице 110/20kV у Великој Греди, реконструише у разводно 20 kV чвориште.

Главна мерно-регулациона станица за гас (ГМРС) се задржава на постојећој локацији у блоку бр. 2, с тим да је овим Планом дефинисана површина неопходна за овај садржај, која ће бити одвојена, тј. изузета од парцеле мотела "Платан", намењене спортско-рекреативним и туристичким садржајима.

Прикупљање комуналног отпада са територије насеља ће и у наредном периоду вршити надлежно предузеће - ДЈКП "Полет" из Пландишта, у складу са Законом о управљању отпадом и пратећом законском регулативом, као и Регионалним планом управљања отпадом и Локалним планом управљања отпадом општине Пландиште. Чврст комунални отпад се одлаже на општинској депонији, која се налази североисточно од Пландишта, а која ће се након изградње регионалне депоније у општини Вршац, затворити, рекултивисати и пренаменити у трансфер станицу.

Осим прикупљања отпада, предузеће "Полет" обавља још следеће комуналне делатности: снабдевање водом за пиће, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, управљање пијацом и чишћење димњака. Остале комуналне делатности и то: одвођење површинских и атмосферских вода из насеља, одржавање јавних зелених површина и сахрањивање на гробљима је поверено МЗ Пландиште, а одржавање и изградња саобраћајница је поверено Општинској управи општине Пландиште.

Коридор постојеће железничке пруге (деоница Зрењанин-Вршац-Бела Црква), за јавни путнички и теретни железнички саобраћај, се задржава у обухвату Плана у површини од 5,27 ха, уз услове грађења унутар пружног појаса, које прописује АД "Железнице Србије".

Такође, постојећи саобраћајни капацитети – аутобуска станица (у блоку бр. 6) и путничко-теретна железничка станица (у блоку бр. 9), се задржавају на постојећим локацијама, уз могућу реконструкцију и осавремењавање садржаја.

С обзиром да се Пландиште налази у равници и да се од самог настанка развијало плански, улични коридори су готово идеално прави и секу се под правим углом. Улице су врло широке, са коловозом у осовини, од којег се обострано простира зелени појас, који пружа довољно простора за смештај свих видова постојеће и планиране комуналне инфраструктуре (водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и електронска комуникациона мрежа). Нови улични коридори предвиђени су једино до планираног ППОВ-а и будућих радних садржаја.

Улични коридори ће захватати површину од 57,82 ха, што је око 17,7 % укупне површине грађевинског подручја насеља Пландиште, док су у Лаудоновцу постојећи улични коридори површине 1,32 ха или око 8,4 % површине грађевинског подручја насеља.

Планирана обилазница, североисточно од насеља (предвиђена ППО Пландиште) није у обухвату овог Плана, али ће значајно утицати на постојећу саобраћајну матрицу, елиминисањем транзитних саобраћајних токова из насеља.

3.6. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Планом генералне регулације насеља Пландиште утврђује се биланс површина у грађевинским подручјима насеља Пландиште и Лаудоновац. Биланс је исказан кроз намену површина, по зонама, а одговара графичком приказу бр. 3 - Планирана намена површина на нивоу урбанистичких зона са локацијама објеката јавне намене.

Табела – Биланс намене површина у грађевинском подручју насеља Пландиште

Редни број	Намена површина	Величина у ha			%
		постојеће (изграђено)	планирано	укупно	
1.	Зона централних садржаја	16,13	-	16,13	5,0
1.1.	Централни садржаји јавне намене	4,98	-	4,98	
1.2.	Остали централни садржаји	11,15	-	11,15	
2.	Зона становања	109,71	8,72	118,43	36,3
2.1.	Породично становање	109,71	8,72	118,43	
3.	Зона спорта, рекреације, туризма и зеленила	6,68	39,57	46,25	14,2
3.1.	Спорт, рекреација и туризам	4,74	19,90	24,64	
3.2.	Јавне зелене површине	1,94	-	1,94	
3.3.	Заштитно зеленило	-	19,67	19,67	
4.	Зона радних садржаја	15,71	47,29	63,00	19,3
4.1.	Производни, пословни и складишни садржаји	15,71	47,29	63,00	
5.	Зона комуналних и инфраструктурних садржаја	70,33	11,68	82,01	25,2
5.1.	Гробље	2,78	1,98	4,76	
5.2.	Вашариште – сточна пијаца	-	1,85	1,85	
5.3.	Извориште водоснабдевања	7,44	-	7,44	
5.4.	Пречистач отпадних вода	-	0,83	0,83	
5.5.	Канали	1,79	-	1,79	
5.6.	Комплекс трафо станице	0,12	0,87	0,99	
5.7.	Комплекс ГМРС	0,04	-	0,04	
5.8.	Коридор железнице	5,27	-	5,27	
5.9.	Аутобуска станица	0,11	-	0,11	
5.10.	ССГ са теретним терминалом	1,11	-	1,11	
5.11.	Улични коридори	51,67	6,15	57,82	
Укупно	Грађевинско подручје насеља Пландиште	218,56	107,26	325,82	100

Планирано грађевинско подручје насеља Пландиште (обухвата 325,82 ha) је смањено за 3,30 ha у односу на постојеће грађевинско подручје (које обухвата 329,12 ha), што представља смањење од 1% и у складу са смерницом из ППО Пландиште (којом је грађевинско подручје насеља, кроз израду плана генералне регулације, дозвољено мењати до максимално 10%).

Табела – Биланс намене површина у грађевинском подручју насеља Лаудоновац

Редни број	Намена површина	Величина у ha			%
		Постојеће (изграђено)	планирано	укупно	
1.	Зона централних садржаја	0,27	-	0,27	1,7
1.1.	Остали централни садржаји	0,27	-	0,27	
2.	Зона становања	10,73	3,40	14,13	89,9
2.1.	Породично становање	10,73	3,40	14,13	
3.	Зона комуналних и Инфраструктурних садржаја	1,32	-	1,32	8,4
3.1.	Улични коридори	1,32	-	1,32	
Укупно	Грађевинско подручје насеља Лаудоновац	12,32	3,40	15,72	100

Планирано грађевинско подручје насеља Лаудоновац обухвата 15,72 ha и није мењано у односу на постојеће грађевинско подручје.

У обухвату Плана се налази још 15,74 ha пољопривредног земљишта, које је раније било у грађевинском подручју насеља Пландиште (као планиране радне површине и породично становање са малом привредом и пољопривредном производњом), али је овим Планом изузето из грађевинског подручја и користиће се као обрадиво пољопривредно земљиште.

4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације (графички приказ бр. 4) се задржавају постојеће регулационе линије, изузев шест локација за које су овим Планом дати елементи за образовање нових регулационих линија улица и других површина јавне намене – детаљи 1, 2, 3, 4, 5 и 6 (графички прикази бр. 4.1.-4.6.). Регулационе линије су дефинисане постојећим међним тачкама, новоодређеним међним тачкама, као и аналитичким елементима.

Детаљ 1 – комплекс трафо-станице у блоку 1

Планом генералне регулације се у блоку 1, као површина јавне намене, образује:

- парцела комплекса нове 110/20 kV трафо-станице од: делова парцела 1624/4, 1624/9 и целих парцела 1624/27 и 1624/51.

Детаљ 2 – комплекс ГМРС у блоку 2

Планом генералне регулације се у блоку 2, као површина јавне намене, образује:

- парцела комплекса ГМРС за гас од: делова парцела 1624/12 и 1624/13.

Детаљ 3 – нова улица у блоку 4

Планом генералне регулације се у блоку 4, као површине јавне намене, образују:

- парцела уличних коридора од: делова парцела 171/1, 171/2, 171/3, 174/1, 176/1, 176/2, 178, 179/1, 181/1, 183, 184, 185/6, 185/4, 207 и 1595/2, као и целих парцела 171/4 и 1595/1 и
- парцела заштитног зеленила од: дела парцеле 207.

Детаљ 4 – нова улица у блоку 8

Планом генералне регулације се у блоку 8, као површине јавне намене, образују:

- парцеле уличних коридора од: делова парцела 127/2, 127/3 и 1624/67.

Детаљ 5 – нове улице у блоку 10

Планом генералне регулације се у блоку 10, као површине јавне намене, образују:

- парцеле уличних коридора од: делова парцела 2429, 2430/1 и 2430/2, као и целе парцеле 2430/3, 2431, 2432, 2439 и 2994.

Детаљ 6 – нова регулација у блоку 8

Планом генералне регулације се у блоку 8, мења регулација дела улице, тако што се као површина јавне намене образује:

- парцела уличног коридора: образује се од парцеле 918 и дефинисана је постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7509387.61	5009549.80	4	7509379.93	5009568.83
2	7509386.59	5009552.43	5	7509374.97	5009581.87
3	7509381.50	5009564.99	6	7509379.57	5009583.62

4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ

Насеље Пландиште је претежно на равном терену, на kotaма од 77,50 m до 81,00 m апсолутне надморске висине.

На основу података постојећег стања, рељефних карактеристика и кретања подземних вода извршена је генерална разрада хоризонталне и вертикалне регулације насеља, на геодетској подлози 1:5000

Нивелациона решења су дефинисана преломним тачкама нивелете осовина главних, сабирних и приступних саобраћајница (графички приказ бр. 4).

Нивелационим планом пројектоване су:

- коте нивелете осовине саобраћајница и
- успони и падови нивелете (0,02% - 1,01%).

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

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

На графичком прилогу бр. 4 су приказане грађевинске линије за објекте у односу на регулационе линије улица.

У највећем броју блокова (зона централних садржаја, постојеће становање) грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом улице, односно површине јавне намене. Код планираног становања, предња грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију улице за макс. 5,0 m, а у зони спорта, рекреације и туризма и у зони радних садржаја за мин. 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 и целине.

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, које је изграђено или планом предвиђено за изградњу. Независно од намене, свака грађевинска парцела треба да има облик паралелограма или трапеза и мора имати 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. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Површине јавне намене су јавне површине (јавни путеви, улице, паркови, скверови и слично), као и површине на којима су изграђени или планирани за изградњу објекти јавне намене из области културе, образовања, социјалне заштите, здравства, спорта и комуналне инфраструктуре, чије је уређење, односно изградња од јавног интереса.

Површине јавне намене су у јавној својини, односно треба да буду прибављене у јавну својину, у складу са посебним законом.

На графичком прилогу бр. 2 је дат приказ површина јавне намене у грађевинском подручју насеља Пландиште. То су:

централни садржаји јавне намене

- скупштина општине, општинска и пореска управа,
- месна заједница и месна канцеларија,
- културни центар и библиотека,
- суд и катастар,
- предшколска установа,
- основна школа,
- фонд за здравствено и ПИО осигурање,
- дом здравља и апотека,
- црвени крст,
- полицијска станица,
- ватрогасни дом,
- станица граничне полиције,
- јавно комунално предузеће,
- пијаца,
- пошта;

спортско-рекреативни садржаји јавне намене

- фудбалско игралиште са пратећим садржајима,
- планирани спортски центар са отвореним базеном;

комунални и инфраструктурни садржаји јавне намене

- гробље,
- вашариште – сточна пијаца,
- извориште водоснабдевања,
- постројење за пречишћавање отпадних вода,
- канали,
- трафо-станица,
- главна мерно-регулациона станица за гас,
- коридор железнице са пругом и железничком станицом;

јавне зелене површине и заштитно зеленило

- парк, скверови и улично зеленило,
- тампони заштитног зеленила;

улични коридори

- постојећи и планирани.

Уређење и изградњу површина и објекта јавне намене изводити у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, култура, спорт...), као и са урбанистичким условима, датим овим Планом по областима, односно садржајима јавне намене. Остала правила грађења важе као у зони централних садржаја. Такође, за централне садржаје који се налазе у склопу осталих зона преовлађујуће намене, као придодати односно комплементарни садржаји, треба извршити усклађивање са условима који важе у тим зонама – зона становања, зона радних садржаја и др.

У Пландишту је заступљеност јавних служби углавном задовољавајућа, односно у складу је са величином насеља и улогом коју има у мрежи насеља Општине, с обзиром да је Пландиште највеће насеље и локални центар. Како је у развоју приватна пракса, могуће је да се у насељу појаве нови садржаји из домена социјалне и здравствене заштите, образовања, културе или спорта, што може да допринесе побољшању нивоа и квалитета ових услуга.

6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

У области државне и локалне управе и јавних служби у Пландишту су предвиђени: скупштина општине и општинска управа, месна заједница, суд, катастар непокретности, пореска управа, инспекцијске и друге јавне службе (испоставе РЗЗО и НСЗ, одсек за одбрану, орган за прекршаје), полицијска станица, станица граничне полиције и јавно комунално предузеће.

Урбанистички услови за изградњу и уређење су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 80%
- индекс изграђености је макс. 3,8
- спратност објеката је макс. П+3+Пк.

6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

У области васпитања и образовања у Пландишту су предвиђени: предшколско образовање и основна школа. Предшколско образовање се остварује у склопу ПУ "Срећно детињство", која покрива сва насеља Општине, а деца у Пландишту су распоређена у осам група.

Основно образовање деце узраста 7-14 година се одвија у оквиру ОШ "Доситеј Обрадовић". Ово је једина основна школа у Пландишту, која обухвата и подручна одељења у још пет насеља. Школа има фискултурну салу и уређене отворене спортске терене.

Средње образовање ученици узраста 15-19 година настављају у локалним центрима суседних општина, у већини случајева у Вршцу и Алибунару.

Постојећи комплекси предшколске установе и основне школе задовољавају потребе у просторном смислу, а могуће су интервенције у смислу осавремењавања наставног процеса и обогаћења садржаја.

Предшколско образовање - услови за изградњу и уређење су:

- обухват деце јасленог узраста (од 1-2 године) је мин. 30%
- обухват деце (од 3-6 година) је мин. 70%
- број деце у групи је 10-15
- изграђена површина је мин. 8 m² по детету
- слободна површина је 10-15 m² по детету
- травната површина је мин. 3 m² по детету
- обезбедити зелених површина мин. 40%
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%
- индекс изграђености је макс. 0,6
- спратност објеката је макс. П+1
- комплекс опремити пешчаником и справама за игру деце.

Основна школа - услови за изградњу и уређење су:

- обухват деце (од 7-14 година) је 100%
- број ученика у учионици је 25-30
- изграђена површина је мин. 7,5 m² по ученику
- слободна површина је 25-30 m² по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%

- индекс изграђености је макс. 0,8
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом.

6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

У области здравствене и социјалне заштите у Пландишту су предвиђени: дом здравља са апотеком, црвени крст и центар за социјални рад. Дом здравља "1. октобар", са 79 запослених радника, у свом склопу има апотеку и следеће специјалистичке службе: гинекологију, интерну медицину, педијатрију, медицину рада и ултразвучну дијагностику, а садашња локација и објекат задовољавају потребе у просторном смислу. За Црвени крст је неопходно обезбедити простор за изградњу магацина и гараже, док је за Центар за социјални рад неопходно обезбедити нови простор (у склопу зоне централних садржаја), јер постојећи (у згради Општине) не задовољава ни минималне услове рада.

Урбанистички услови за изградњу и уређење су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености парцеле је макс. 2,1
- спратност објеката је макс. П+2

6.4. КУЛТУРА

Делатност из области културе у Пландишту се одвија преко Културно образовног центра "Вук Караџић" (са пет запослених радника), као и Народне библиотеке Пландиште (са четворо запослених, око 1500 чланова и фондом од преко 17.000 књига). Постојећи објекат углавном задовољава потребе за ову намену, једино је неопходно обезбедити одговарајући простор за смештај књижног фонда.

Урбанистички услови за изградњу и уређење су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 80%
- индекс изграђености парцеле је макс. 3,8
- спратност објеката је макс. П+3+Пк.

Мултифункционална сала – услови су:

- обухват је 20 корисника на 1000 становника
- површина комплекса је 7 m² по кориснику
- површина сале је 3 m² по седишту (кориснику)
- сала је намењена за различите садржаје: позоришне и биоскопске представе, концерте, културне манифестације, окупљања и др.

Библиотека – услови су:

- обухват је 10 корисника на 1000 становника
- библиотечки фонд је 1500 књига на 1000 становника
- површина библиотеке је 3 m² по кориснику
- површина архивског простора је 80 књига по m²
- површина пратећег простора је 10 m² по запосленом.

6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

У Пландишту је активно осам спортских клубова (два фудбалска, два кошаркашка, одбојкашки, карате, шаховски и риболовачки) са укупно око 300 чланова. У области спорта и рекреације, од садржаја јавне намене, у Пландишту постоји фудбалско игралиште са пратећим садржајима, као и дечја игралишта и терени за рекреацију на јавним површинама у склопу других зона основне намене (центар, вртић и школа), а предвиђен је још спортско-рекреациони центар са отвореним базеном и пратећим објектима и садржајима (свлачионице, санирани чвор, клубске и пословне просторије, паркинзи и др.).

На простору насеља Пландиште не постоји ни један терен за мале спортове, осим у оквиру школе, те се намеће потреба за тим, пре свега изградња терена за кошарку, одбојку, мали фудбал и тенис, што је могуће у склопу будућег спортско-рекреационог центра, као и изградња мањих терена у склопу постојећег парка.

Општи услови за уређење и изградњу спортско-рекреативних објеката и садржаја су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%⁴
- индекс изграђености је макс. 1,0
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%⁵

6.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

У Пландишту од јавних комуналних и инфраструктурних површина и објеката постоје: пијаца, гробље, извориште водоснабдевања, канали, трафостаница, ГМРС и МРС за гас и коридор железнице са железничком станицом. У наредном периоду планирано је проширење гробља, а од нових комуналних садржаја изградња вашаришта и постројења за пречишћавање отпадних вода.

Организовано сакупљање кућног смећа и другог комуналног отпада у насељу врши ДЈКП "Полет", без претходне селекције - раздвајања, а одлагање се, до изградње регионалне депоније на територији општине Вршац, привремено обавља на општинској депонији, где би се након њеног затварања и рекултивације изградила планирана трансфер станица.

Пијаца - услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,4
- спратност објеката је макс. П+1

Гробље - услови за уређење и изградњу су:

- 60% површине гробља треба да буде намењено гробним местима,
- 20% чини заштитни зелени појас и парковски обликован простор,
- 16% су површине за саобраћајнице,
- 3% трг за испраћај, а
- 1% остали садржаји (код улаза у гробље - капела, продавница свећа, цвећа и др, максималне спратности П - приземље);
- комплекс гробља треба оградити заштитном оградом, висине до 2,0m;
- уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала, а гробље опремити неопходном инфраструктуром (прикључак на водовод, канализацију и електромережу).

Извориште водоснабдевања - услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености је макс. 1,0
- спратност објеката је макс. П+1
- зелене површине су мин. 30%.

Пречистач отпадних вода - услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености је макс. 1,4
- спратност објеката је макс. П+1
- зелене површине су мин. 30%.

⁴ У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени

⁵ У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

Канали - услови за уређење и изградњу су:

- Сви канали у обухвату Плана се морају задржати и обезбедити њихова пројектована функција и неометани услови одржавања, а граница и намена водног земљишта не могу се мењати без водних услова и водне сагласности;
- Забрањено је у мелиорационе и друге отворене канале испуштање било каквих отпадних вода, осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода, које одговарају II класи вода, у складу са законском регулативом;
- Уз мелиорационе канале са леве и десне стране обезбедити стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине мин. 7,0 m, за пролаз и рад механизације која одржава канал (у овом појасу не могу се планирати никакви објекти, постављати ограда, депоновати материјал, садити дрвеће и сл.);
- Укрштање саобраћајница са мелиорационим каналима решити изградњом одговарајућих пропуста или мостова, а укрштање инсталационих водова (водовод, канализација...) са каналима решити полагањем инсталација испод дна канала или полагањем уз конструкцију моста или пропуста.

Трафо-станица – услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 60%
- индекс изграђености парцеле је макс. 0,6
- спратност објекта је макс. П
- зелене површине су мин. 30%
- комплекс оградити заштитном оградом, висине мин. 2,0m.

ГМРС и МРС– услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености парцеле је макс. 0,7
- спратност објекта је макс. П
- зелене површине су мин. 30%
- комплекс оградити заштитном оградом, висине мин. 2,0 m, а удаљеност заштитне ограде од ГМРС и МРС мора бити мин. 3,0 m

Коридор железнице и железничка станица - Постојећи коридор железнице се задржава у садашњим оквирима, а услови за уређење и реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових садржаја унутар овог коридора су дефинисани законском, подзаконском и регулативом управљача - АД "Железнице Србије". Такође, путничко-теретна железничка станица се задржава на постојећој локацији, уз могућу реконструкцију, доградњу и осавремењавање садржаја, у складу са условима АД "Железнице Србије".

6.7. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Услови за уређење и изградњу уличних коридора су:

- ширина коридора за ГНС⁶ је мин. 20,0 m
- ширина коридора за СНС је мин. 16,0 m
- ширина коридора за ПНС је мин. 12,0 m
- ширина једносмерне саобраћајнице је мин. 3,0 m
- ширина двосмерне саобраћајнице је мин. 2 x 2,75 m
- ширина бицикличке стазе је мин. 1,0 m
- ширина пешачке стазе је мин. 1,2 m
- зелене површине су мин. 30%
- удаљеност дрвећа⁷ од објекта је мин. 4,0 m
- удаљеност дрвећа од ивице коловоза је мин. 2,0 m.

⁶ ГНС - главна насељска саобраћајница, СНС - сабирна насељска саобраћајница и ПНС – приступна насељска саобраћајница

⁷ Удаљеност дрвећа зависи од избора врста, те за поједине врсте/стабла мора бити већа од наведених

6.8. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Паркови, скверови и друге јавне зелене површине – Парк у источном и уређена зелена површина у централном делу насеља се задржавају у постојећим оквирима, уз неопходну реконструкцију (изградња шетних стаза, допуна вртним мобилијаром и партерним формама декоративних врста). Скверови, као мање зелене површине јавног коришћења треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања и пруже места за краткотрајни одмор становника. Треба их формирати на територији центра, око јавних објеката и у оквиру саобраћајне намене.

Улично зеленило - Концептом уређења јавних зелених површина планира се формирање линијског зеленила у свим постојећим и новим уличним коридорима.

Заштитно зеленило - Заштитно зеленило формирати ободом југоисточног дела насеља, на неизграђеном грађевинском и деградираном земљишту (ретензије) у оквиру грађевинског подручја насеља. На овим површинама није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је озелењавање аутохтоним садним материјалом, у складу са станишним условима.

7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Насељска путна мрежа

Путни-друмски саобраћај за потребе насеља Пландиште, и у будућности ће се обављати преко државног пута Iб реда бр. 20⁸, Нови Сад - Зрењанин - Сечањ – Пландиште – Вршац, (по новој Уредби о категоризацији државних путева, док је по старом референтном систему овај пут ДП I реда бр. 7.1). Осим овог пута, за везе са окружењем, субрегионима и категорисаном путном мрежом користиће се државни пут II реда бр. 123⁸, Алибунар - Пландиште (по новој Уредби о категоризацији државних путева, док је по старом референтном систему овај пут ДП II реда бр. 125).

Утврђивањем и изградњом/реконструкцијом трасе државног пута I реда (главна насељска саобраћајница – ГНС), као и трасе државног пута II реда кроз насеље Пландиште, побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама и насељима. Такође, доћи ће до формирања нове саобраћајне матрице насеља, са новом хијерархијском структуром насељске саобраћајне мреже, кроз систем сабирних и приступних саобраћајница.

Реализацијом обилазних саобраћајних капацитета (обилазница Iб реда бр. 20) предвиђених планским документима вишег реда (РПП АПВ и ППО Пландиште), доћи ће до рекомпозиције насељске саобраћајне мреже, са значајним смањењем негативних утицаја саобраћајних дешавања на насељске функције, амбијентални и урбани капацитет самог насеља. До реализације ове саобраћајнице насељски саобраћајни систем ће функционисати у складу са већ утврђеним трајекторијама, уз корекције које ће бити регулаторно-режимског типа (утврђивање нових путања кретања теретних возила, корекције у оквиру реконструкције и рехабилитације попречних профила, режимске корекције у централној зони, зонама посебне угрожености и сл.) више у циљу побољшања постојећег стања безбедности и проточности саобраћаја.

⁸ Донета је нова Уредба о категоризацији државних путева; у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП, тако да је ДП I реда бр. 7.1. сада ДП Iб реда бр. 20, а ДП II реда бр.125 је сада ДП II реда бр.123

Такође, неопходне су мере реконструкције и рехабилитације ниже хијерархијске насељске уличне мреже у циљу повећања безбедности насељског саобраћаја.

Унутрашњи саобраћај у оквиру урбаног простора насеља Пландиште 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 садашњих 6,0 m на планираних 7,1 m).

Систем сабирних и приступних саобраћајница треба да опслужи насеље и омогући смештај свих саобраћајних капацитета у оквиру јавне површине уличног коридора. За повезивање насеља са пољопривредним и другим сировинским залеђем у наредном периоду искористиће се мрежа постојећих и планираних атарских и приступних путева.

Дакле, у наредном планском периоду постојаће три хијерархијска нивоа насељских саобраћајница:

- главна насељска саобраћајница – ГНС,
- сабирна насељска саобраћајница – СНС и
- приступна насељска саобраћајница – ПНС.

За насеље Пландиште важе следећи параметри саобраћајница:

Врста саобраћајнице	Мин.ширина коридора	Ширина коловоза
Главна нас. саобраћајница	20,0 m	7,1 m (мин. 6,6 m)
Сабирна нас. саобраћајница	16,0 m	6,0 m
Приступна нас. саобраћајница	12,0 m	6,0 m (мин. 5,5 m)

У наредној табели дати су хијерархијски дефинисани типови насељских саобраћајница, са утврђеним просторним нивоима функционалности у насељској мрежи.

Функција					Тип	
опслуживање локације	сабирање токова	саобраћајно повезивање	даљинско повезивање	брзо повезивање	основни	мешовити
*	*	□	●	*	ГНС	главна магистрала
□	●				СНС	сабирна улица
●	*				ПНС	приступна улица

- главна функција
- споредна функција
- * само изузетно

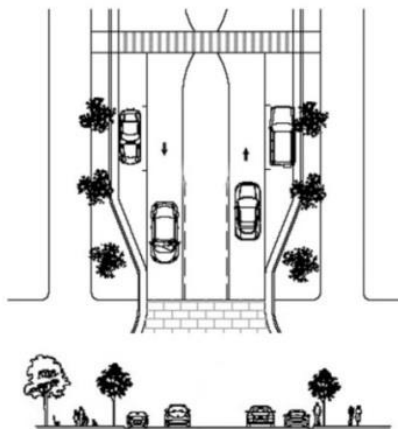
Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,1 - мин. 6,6 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране уличног коридора уз регулациону линију) што ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању. Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се средства јавног превоза и омогућити даљинска (транзитна) и интерна кретања. ГНС мора поседовати одговарајућу изграђеност, као и простор за независно вођење немоторних кретања (пешачке и бициклистичке стазе), како би се обезбедио највиши ниво саобраћајне услуге.

Табела профила функције и нивоа функције главне насељске саобраћајнице (ГНС) у насељу Пландиште:

ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ГНС)	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	П/О			X		
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	П/О			X		
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О/П			X		
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О/П			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О/П				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ			X			
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)				X		

Геометријски попречни профил ГНС

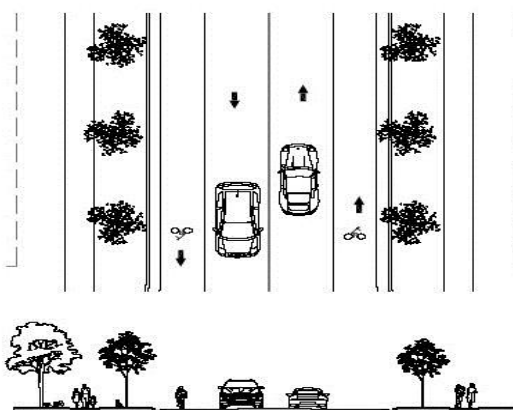


Сабирне саобраћајнице (СНС) у насељу Пландиште ће по изграђености омогућити кретање интерног теретног саобраћаја, везе са важнијим насељским садржајима, као и повезивати значајне зоне и целине са главном насељском саобраћајницом. Заједно са ГНС, сабирне насељске саобраћајнице чиниће затворени функционални систем са потребном проточношћу при свим условима одвијања саобраћаја.

Табела профила функције и нивоа функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Пландиште:

САБИРНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (СНС) СУ	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О/П		X			
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	О/П		X			
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О			X		
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	П/О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	О				X	
ПАРКИРАЊЕ	О			X		
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	О/П			X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О/Б			X		
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	О/Б			X		
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

Геометријски попречни профил СНС

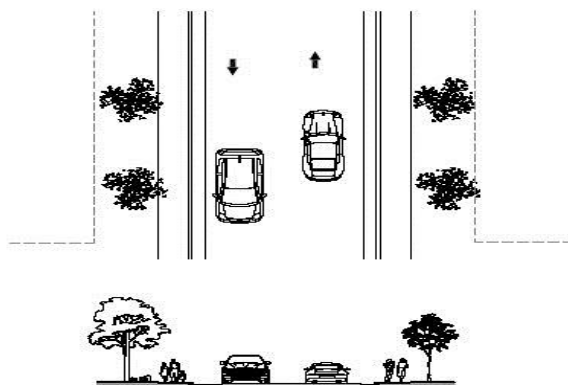


Приступне насељске саобраћајнице (ПНС), као хијерархијски најниже у мрежи, ће омогућити доступност до свих садржаја и објеката, уз примену одговарајућих режимских захвата где се за то укаже потреба.

Табела профила функције и нивоа функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС) у насељу Пландиште:

ПРИСТУПНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА (ПНС) ПУ	П - повезивање О - опслуживање Б - боравак	НИВО ФУНКЦИЈЕ				
		Врло низак	Низак	Средњи	Висок	Врло висок
ФУНКЦИЈА САОБРАЋАЈНОГ ПОВЕЗИВАЊА	О	X				
САОБРАЋАЈНО ОПТЕРЕЋЕЊЕ (МОТ. ВОЗИЛА)	О	X				
ЈАВНИ ГРАДСКИ ПРЕВОЗ (ПОВРШИНСКИ)	О	X				
БИЦИКЛИСТИЧКИ САОБРАЋАЈ	О				X	
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОДУЖНИ)	Б				X	
ПАРКИРАЊЕ	О					X
ПЕШАЧКИ САОБРАЋАЈ (ПОПРЕЧНИ)	Б				X	
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	Б					X
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ	Б				X	
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)						X

Геометријски попречни профил ПНС



Саобраћајни чворови – раскрснице

Планирана концепција решавања проблематике саобраћајних чворова - раскрсница унутар насеља подразумева решавање чворних тачака кроз површинске раскрснице, уз евентуално разматрање и реализацију потребе за променом типа раскрсница, кроз пројектно-техничку документацију (раскрснице са пресецањем саобраћајних струја - кружне раскрснице). Наиме, на свим местима, где је то саобраћајно-техничком анализом оправдано, а просторно-урбанистички могуће, може се приступити активностима за планирање и реализацију кружних раскрсница.

Стационарни саобраћај

У оквиру насеља ће се планирати и простори за стационирање возила, код свих важнијих насељских садржаја.

Паркинзи за путничка возила у оквиру главне насељске и сабирних улица се могу планирати у оквиру уличног коридора, а у приступним улицама морају бити у оквиру парцеле. Могуће је планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру зоне центра, уз колективно становање и садржаје јавне намене, као и перманентно уређење и подизање уличног зеленила, како би се подигао ниво чувања возила.

На ободу насеља, у оквиру радних зона, пожељно је формирање паркинга за теретна возила, док простор за паркирање и опслуживање возила у транзиту, је предвиђен у оквиру теретног терминала уз станицу за снабдевање горивима у блоку 1.

Јавни превоз

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника, како на терминалима-стајалиштима, тако и на централној аутобуској станици.

Реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових аутобуских стајалишта, извршити у складу са условима из овог Плана, као и правилницима који ближе регулишу ову проблематику - 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 условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11), тако да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника, уз повећање нивоа услуге и безбедности.

Аутобуска станица

Локација комплекса аутобуске станице је одређена у претходном периоду, у централној зони насеља, са постојећим садржајима. У будућности, с обзиром на ограничене просторне могућности и диспозицију микролокалитета, капацитет аутобуске станице ће бити дефинисан према конкретним захтевима.

Станице за снабдевање горивима

Од самог настанка потребе за снабдевање горивима транспортних средстава постоје евидентни проблеми у уклапању постојећих, али и нових станица у урбане просторе, који се временом у функционалном и обликовном смислу мењају.

Станице за снабдевање горивима (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 горивима, 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, и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине).

Реализација евентуалних нових ССГ-а (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу претходно урађеног урбанистичког пројекта, уз обавезно испуњавање инфраструктурних, комуналних, еколошких и осталих услова микролокације. Опште смернице - критеријуми за избор микролокације ССГ-а се могу поделити у три групе:

1. саобраћајне смернице - усмерење ка циљу лаке доступности (мање вожње због снабдевања горивом) и ка циљу безбедности (што мања саобраћајна сметња), дефинисаних кроз опредељења:
 - повољне микролокације су улазно-излазни правци у насељу, радне и складишне зоне, уз гараже, сервисе, радионице и слично,
 - избегавање микролокација на главним градским саобраћајницама – транзитним путевима кроз насеље,
 - избегавање микролокација у близинама високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места, као и у близини инфраструктурних система (гасовода, нафтовода, далеководи и др.),
 - избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци и бициклисти),
 - препорука за насељске ССГ-е: на 10.000 становника и гравитацију од око 3 000 возила;
2. 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), дефинисаних кроз опредељења:
 - повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља,
 - избор ССГ-а са минималним садржајима (точење горива) и са што мањим заузимањем површине (тзв. "дворишне - градске"),
 - ССГ својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину и са одговарајућим и сврсисходним осветљењем;
3. еколошке смернице: усмерење ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух и воду), дефинисаних кроз опредељења:
 - избор микролокације на начин да што мање потенцијално угрожава околне становнике (удаљеност 50-100 m од стамбених објеката, физичко раздвајање од пешачких стаза и слично),
 - избегавање микролокација у близинама школа, вртића, јавних установа и густо насељених стамбених зона, где се потенцијално може очекивати већи број људи,
 - заштиту околине (посебно воде) максимално обезбедити затвореним системом одводњавања са вишестепеним системом (сепаратори и таложници) уз редовно одржавање система,
 - хортикултурно оплемењивање микролокације у циљу заштите водотокова, загађивања ваздуха и визуелног скривања од оних који се ССГ-е не користе.

Немоторни саобраћај

Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, насеље Пландиште има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Надоградњом и модернизацијом постојећих капацитета (бициклическе и пешачке стазе) безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

Овим Планом је предвиђено задржавање постојеће пешачке зоне у центру насеља, са рестриктивно-режимским приступом резидентима и возилима снабдевања.

Коридор железнице

Железнички саобраћај у оквиру планског простора ће и у наредном периоду бити присутан преко следећих капацитета:

- Једноколосечна неелектрифицирана пруга (Зрењанин)–Зрењанин Фабрика–Вршац–Бела Цркава, од km 64+580 до km 66+150, предвиђена за јавни путнички и теретни железнички саобраћај;
- Железничка станица Пландиште, на km 65+006 предметне железничке пруге, са три станична и једним индустријским колосеком;
- Два путна прелаза, један на km 64+585 предметне пруге (осигуран саобраћајним знацима на путу и троуглом прегледности), а други на km 65+362 предметне пруге (осигуран браницама и саобраћајним знацима на путу).

Да би железнички саобраћај заузео своје место у превозу робе и путника, неопходно је у наредном периоду спровести све мере (у складу са економским могућностима железнице), које би довеле до реафирмације овог вида саобраћаја:

- модернизација и реконструкција постојећих капацитета,
- побољшање техничко-експлоатационих карактеристика.

7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре

Општи услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је израда главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", број 41/09, 53/10, 101/11 и 32/13-УС);
- Закона о железници ("Службени гласник РС", бр. 45/13);
- Закона о безбедности у железничком саобраћају ("Службени гласник РС", бр. 60/98, и 36/99);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11);
- Правилника 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);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Главна насељска саобраћајница (део трасе ДП Iб реда бр.20 и ДП II реда бр. 123)

У коридору главне насељске саобраћајнице је потребно планирати реконструкцију државних путева и саобраћајних прикључака на исте са следећим пројектним елементима:

- Задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- Коловоз има ширину 7,1 m тј. две саобраћајне траке са ширином од мин. 3,25 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,3 m;
- Носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (мин. оптерећење 115 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу, ивично или сепарисано;
- Главну насељску саобраћајницу искористити за вођење интерног теретног (и транзитног, до реализације обилазнице) и јавног саобраћаја;
- Бицикличке стазе извести од савремене конструкције (асфалта, бетона или неког другог материјала) са ширином од 2,5 m (мин. 2,0 m) као двосмерне или 1,75 m (мин. 1,0 m) као једносмерне;
- Вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица, а у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 16,0 m;
- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 m (2x3,0 m), а мин. 5,5 m (2x2,75 m) у зависности од значаја сабирне саобраћајнице у насељској мрежи саобраћајница;
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање у оквиру уличног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- Вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

Приступне насељске саобраћајнице

- Приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај, у зависности од мобилности у зони и дужине улице, а у деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 12,0 m;
- Саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2x3,0 m (мин. 2x2,75m) или за једносмерни саобраћај, са ширином 3,5 m (мин. 3,0 m) са мимоилазницама (ако се за њима укаже потреба);
- Носивост коловозне конструкције у овим улицама је за лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- Паркирање путничких возила у регулационом профилу није дозвољено;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Раскрснице и кривине тако геометријски обликовати да омогућују задовољавајућу прегледност и безбедност;
- Пешачке стазе изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,2 m.

Колско-пешачки пролази

- Колско-пешачке пролазе изводити за једносмерни саобраћај;
- У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина коридора колско-пешачког пролаза је 5,0 m;
- Саобраћајницу градити са једном траком ширине 3,0 m;
- Носивост коловозне конструкције је за лак саобраћај;
- Нагиб коловоза је једностран;
- Пешачку стазу изводити уз регулациону линију, ширине мин. 1,2 m.

Аутобуска стајалишта

Приликом реконструкције постојећих и изградње нових аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу у друмском саобраћају ("Службени гласник РС", бр. 46/95, 66/01, 61/05, 91/05 и 62/06) и Правилника 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). Такође, испоштовати следеће услове:

- Ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,25 m (изузетно 3,0 m);
- Дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или за зглобни аутобус;
- Коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као за средње тежак саобраћај (115 kN по осовини);
- Одводњавање стајалишта извести са падом од 2% од ивице коловоза.

Аутобуска станица

Приликом реконструкције и изградње објеката и терминала аутобуске станице, потребно је испунити следеће услове:

- Комплекс уредити као приградско-међумесни терминал проточног типа;
- Обезбедити одговарајуће пратеће објекте/садржаје и манипулативне површине;

- Индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- Индекс изграђености је макс. 1,0
- Спратност објеката је макс. П+1.

Саобраћајни терминали - Станице за снабдевање горивима (ССГ)

Приликом изградње и реконструкције објеката и саобраћајних терминала (као и за остале комплементарне садржаје) потребно је претходно извршити саобраћајна и еколошка истраживања, која ће дати одговарајућа решења, у складу са условима из законске и подзаконске регулативе, која се односи на ову проблематику - Закон о транспорту опасног терета ("Службени гласник РС", бр. 88/10), Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СФРЈ", бр. 20/71) и Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива ("Службени лист СФРЈ", бр. 27/71 и 29/71).

Стационарни саобраћај

Паркинге за путничка возила треба пројектовати у оквиру насељских саобраћајница, у виду ламела уз ивицу коловоза, са паркинг местима димензија 5,0 m x 2,5 m.

Паркинге за теретна возила пројектовати у радним зонама, као пролазне, са косим постављањем (под углом од 45° или 60°) и са димензијама паркинг места 7,5 m x 3,5 m или 18,0 m x 3,5 m.

Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (151,08 ПА/1000 становника) и локалним условима, које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

	ПМ/1000 m ²
- становање	16
- производња	15
- пословање	30
- трговина	50
- хотели	30
- ресторани	120

Бициклистичке стазе

Приликом пројектовања бициклистичких стаза потребно је придржавати се услова за пројектовање истих, са ширином од мин. 2,0 m за двосмерни и мин. 1,0 m за једносмерни саобраћај, са подлогом од асфалта или бетона. Обавезно је обележавање свих бициклистичких капацитета одговарајућом саобраћајном сигнализацијом. Бициклистичке стазе ће бити изграђене у главној, а делом и сабирним насељским саобраћајницама, према ситуацији на графичком приказу бр. 4.

Пешачке стазе

Пешачке стазе пројектовати са минималном ширином од 1,2 m или већом, у зависности од положаја у оквиру хијерархије мреже, обима кретања и просторних могућности, од асфалта, бетона или префабрикованих елемената. Нове садржаје (јавне, пословне, спортско-рекреативне и др.) обавезно повезати са сепарисаном пешачком стазом задовољавајућег капацитета.

Коридор железнице

Коридор постојеће железничке пруге у обухвату Плана се задржава у својој ширини, док се сви постојећи капацитети и нови објекти унутар овог коридора могу реконструисати, односно градити уз услове, које прописује надлежно предузеће АД "Железнице Србије".

Општи услови за изградњу у коридору железнице су:

- Железничка инфраструктура обухвата: доњи и горњи строј пруге, објекте на прузи, станичне колосеке, телекомуникациона, сигнално-сигурносна, електровучна, електроенергетска и остала постројења и уређаје на прузи, опрему пруге, зграде железничких станица са припадајућим земљиштем и остале објекте на железничким службеним местима, који су у функцији организовања и регулисања железничког саобраћаја са земљиштем које служи тим зградама, пружни појас и ваздушни простор изнад пруге у висини од 12,0 m, односно 14,0 m код далековода напона преко 220 kV, рачунајући од горње ивице шине;
- Пружни појас је простор између железничких колосека, као и поред крајњих колосека на одстојању од 8,0 m ван грађевинског подручја насеља, односно 6,0 m унутар насеља, рачунајући од осе крајњих колосека, где није дозвољена градња, осим за објекте у функцији пруге, тј. железничког саобраћаја;
- Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека, где је дозвољена изградња по селективном приступу и по условима железнице;
- У заштитном пружном појасу не могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености мањој од 25,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека, осим објеката у функцији железничког саобраћаја;
- Изузетно, на железничком подручју могу се постављати каблови, електрични водови ниског напона за осветљавање, телеграфске и телефонске ваздушне линије и водови, цеви канализације и други водови и слични објекти и постројења, на основу издате сагласности управљача;
- У заштитном пружном појасу могу се градити зграде, постављати постројења и уређаји и градити други објекти на удаљености већој од 25,0 m, рачунајући од осе крајњих колосека, на основу издате сагласности АД „Железнице Србије“;
- Објекти као што су: кречане, циглане, индустријске зграде, постројења и други слични објекти не могу се градити у заштитном пружном појасу ближе од 50,0 m рачунајући од осе крајњег колосека;
- На местима где железница пролази поред шуме, односно земљишта засађеног пољопривредним културама које су лако запаљиве, управљач је дужан да предузме прописане мере заштите од пожара на железничком подручју, као и мере заштите од пожара на железничким возилима;
- Корисници, односно сопственици земљишта дужни су да у појасу ширине 10,0 m у шумама уредно уклањају дрвеће, растиње и лишће, а у појасу ширине 5,0 m на другом земљишту благовремено уклањају сазреле пољопривредне културе и по потреби предузимају друге мере заштите од пожара (ширина појаса се рачуна од спољне ивице пружног појаса);
- Укрштај водовода, канализације, продуктовода и других цевовода са железничком пругом је могуће планирати под углом од 90°, а изузетно се може планирати под углом не мањим од 60°;
- Дубина укопавања испод железничке пруге мора износити минимум 1,8 m, мерено од коте горње ивице прага до коте горње ивице заштитне цеви цевовода;
- Могуће је планирати друмске саобраћајнице паралелно са пругом, али тако да размак између железничке пруге и пута буде толики да се између њих могу поставити сви уређаји и постројења потребни за обављање саобраћаја на прузи и путу, стим да износи најмање 8,0 m, рачунајући од осовине најближег колосека до најближе тачке горњег строја пута (банка);
- Укрштање насељске путне мреже са железничком пругом извести са путним прелазима у нивоу, уз обавезно осигурање са одговарајућом саобраћајном сигнализацијом;
- При изради техничке (пројектне) документације за градњу објеката у заштитном пружном појасу, као и за сваки продор комуналне инфраструктуре кроз труп железничке пруге (цевовод, гасовод, оптички и електроенергетски каблови и друго) инвеститор, односно његов пројектант је дужан да од АД „Железнице Србије“, Сектора за стратегију и развој, прибави услове за пројектовање и сагласност на пројектну документацију за градњу у заштитном пружном појасу у коридору железничке пруге, а у складу са Законом о железници ("Службени гласник РС", бр. 18/05) и Законом о безбедности у железничком саобраћају ("Службени лист СРЈ", бр. 60/98).

7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно причључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 2,5 до 4,0 m (у зависности од зоне основне намене, дато у поглављу II тачка 2. Правила грађења по зонама и целинама), уз сагласност управљача пута.

7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Хидролошке карактеристике подручја

У хидролошком погледу подручје општине Пландиште гравитира каналу Дунав-Тиса-Дунав, и то на делу Банатска Паланка - Нови Бечеј, између ушћа Моравице и Брзаве. Главни задатак овог канала је да воде банатских водотока Брзаве, Моравице са Ројгом и Вршачког канала, као и унутрашње воде са сливних подручја, које гравитирају ка овим водотоцима и каналу Дунав-Тиса-Дунав, најбрже евакуише у Дунав код Банатске Паланке. Према томе, овај канал одводи у првом реду транзитне воде са територије Румуније.

Поред одводњавања, предвиђено је и наводњавање површина, које се наслањају на канал Дунав-Тиса-Дунав, односно на канале за одводњавање, којима се на тај начин одређују двострука улога и корист.

По својим димензијама каналски профил омогућује двострану пловидбу 1000 тонских шлепова на целој својој дужини изузев потеза од km 59+000 до 72+800 (око 14 km).

У непосредној близини насеља Пландишта пролази каналисани водоток Ројга, који прихвата воде из мелиоративних канала у атару. Ројга се улива у Моравицу на km 8+400 и спада у мање водотоке, тако да још није хидролошки проучена.

Одбрана од спољних, унутрашњих и подземних вода

Насеље Пландиште лежи непосредно уз каналисани водоток, који има горњи слив у суседној Румунији. Канал има велике воде у периоду кад су истовремено кише и топљење снега у горњем сливу. Постојећи насипи са обе стране корита трајно штите насеље и належуће пољопривредне површине од поплавних таласа.

Након пуштања у експлоатацију магистралног канала ХС ДТД у Банату од 1977. године, приступило се погушћавању мелиоративне каналске мреже (ДКМ), у циљу побољшања режима одвођења сувишних вода. Постигнути степен одвођења површинских и подземних вода још увек није задовољавајући у овом делу Баната.

Пландиште је формирано на земљишту тешког механичког састава, са доминантним утицајем подземних вода. Ниво подземне воде се креће око коте 77,00 m АНВ. У неповољним хидролошким годинама, са великом количином падавина, ниво подземне воде је израдито висок, тако да долази и до превлаживања непосредног површинског слоја земљишта.

Резултати праћења (мерења) нивоа подземне воде током више година приказани су у следећој табели и јасно документују степен угрожености насеља од подземних вода.

Банатско Пландиште бр. 225

Год.	1971.	1972.	1973.	1974.	1975.	1976.	1977.	1978.	1979.	1980.	1981.	1982.	1983.
Мах.	0,36	0,48	0,44	0,20	0,38	0,10	0,43	0,32	0,37	0,47	0,48	0,35	0,
Мин.	1,07	1,87	1,70	1,94	0,88	1,29	1,73	1,58	1,74	1,48	1,75	1,46	1,
Прос	1,16	1,23	0,99	0,99	0,54	0,75	1,02	0,94	1,02	0,79	0,94	0,88	1,

Шире подручје насеља Пландиште, карактерише висок ниво подземне воде прве издани, који се креће од коте 77,0 m АНВ. Делови насеља на котама терена од 78 до 79 m АНВ пате од превлажености земљишта и забарености терена. Одводни канали како у самом насељу, тако и на ширем подручју слабо функционишу, што представља ограничавајући фактор бржег развоја и опремања насеља инфраструктуром.

Водоснабдевање

У складу са стратешким опредељењима, снабдевање водом највишег квалитета оствариће се развојем регионалног система водоснабдевања (у овом случају Јужнобанатског регионалног система), из којег ће се снабдевати становништво насеља општине Пландиште, као и само они технолошки процеси у којима је неопходна вода највишег квалитета. Дугорочно посматрано, предвиђа се пребацивање одређене количине воде са "Годоминско-Шалиначког" изворишта у овај систем, као и коришћење вода реке Дунава (непосредно или упуштањем у подземље) уколико исте имају одговарајући квалитет.

До тада, даљи развој водоснабдевања развијаће се у правцу који је сада у функцији, односно са постојећег насељског изворишта. Главна водоводна мрежа је изграђена у периоду од 1971-1973. године, од азбест-цементних цеви и није геодетски снимљена, док је део мреже изведен накнадно, од полиетиленских цеви, геодетски снимљен. У наредном периоду се планира реконструкција водоводне мреже, односно замена свих АЦ цеви цевима од полиетилена и изградња пречистача воде за пиће на водозахвату.

Прехрамбена индустрија са незнатном потрошњом воде може се прикључити на насељски водовод, међутим сви остали велики потрошачи воде за своје технолошке процесе и противпожарну заштиту треба да имају сопствене системе водоснабдевања. Водоводном мрежом је потребно обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). С обзиром да постојећа мрежа, ни пречником ни положајем, не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новим улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу треба везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи.

Проширење водоводне мреже у насељу вршиће се у складу са динамиком планираном у надлежном комуналном предузећу, а према усвојеном идејном решењу. Стање водоводне мреже захтева улагања, која ће створити услове за повезивање што већег броја деоница у кружни ток. Анализа постојећег стања указује на поремећаје (застарели цевоводи са великим губицима) на дистрибутивној мрежи. Да би се штетне последице оваквог стања што пре отклониле неопходно је извршити димензионално усаглашавање и реконструкцију водоводне мреже изградњом нових деоница, тамо где су уска грла у садашњем систему и заменом дотрајале мреже.

У наредном периоду ићи ће се на смањивање специфичне потрошње воде у домаћинствима, политиком реалних цена воде, мерењем утрошка воде и мерама планске рационализације потрошње.

Норма потрошње за становништво ће бити на нивоу од 120 до 150 l/стан./дан, што је у већини случајева мање од данашње норме за становништво. Не предвиђа се потрошња воде преко 150 l/стан./дан, јер ће се увођењем економске цене воде знатно изменити понашање потрошача.

На основу планиране специфичне потрошње воде и пројектованог броја становника и коефицијената неравномерности, могу се исказати следећи показатељи:

- очекивани број становника је 3500;
- специфична потрошња воде је 150 l/стан./дан;
- коефицијент дневне неравномерности $K_1 = 1,6$;
- коефицијент часовне неравномерности $K_2 = 1,8$;

Средња дневна потрошња воде: $q_{\text{ср.дн.}} = 3500 \times 150 / 86400 = 6,08 \text{ l/s}$;

Максимална дневна потрошња воде: $q_{\text{мах.дн.}} = q_{\text{ср.дн.}} \times K_1 = 6,08 \times 1,6 = 9,73 \text{ l/s}$;

Максимална часовна потрошња воде: $q_{\text{мах.час}} = q_{\text{мах.дн.}} \times K_2 = 9,73 \times 1,8 = 17,5 \text{ l/s}$.

За производне процесе у прехранбеној индустрији, као и за санитарне потребе, и индустрија треба да користи воду из јавног водовода. Уколико је опредељење да се снабдевање водом у индустријским погонима реши на други начин, неопходно је, уз сагласност надлежног јавног предузећа, обезбедити снабдевање из других ресурса (површинске воде, подземне воде и из слојева који нису намењени јавном водоснабдевању).

Насеље Лаудоновац водом ће се и надаље снабдевати преко сопствених водозахватних објеката (сопствени бунари).

Атмосферска канализација

До 1991. године, као крајњи водопријемник сувишних атмосферских вода са ширег грађевинског подручја Пландишта третиран је каналисани водоток Ројга, у који се сувишна вода упуштала гравитационо при ниским водостајима, односно црпном сатаницом при проласку високих вода.

Ројга се улива у водоток Моравицу, код насеља Маргита. Пошто је сливна површина Ројге мала, то је током целе године "Минор" корито скоро суво, само у кишном периоду "Мајор" корито је пуно воде, приликом наглог топљења снега на простору слива у Румунији.

Изградњом магистралног канала Ботош - Кајтасово хидросистема (ХС) ДТД у Банату и након тога реконструкцијом детаљне каналске мреже (ДКМ) у атарима насеља Барице, Јерменовци и Пландиште, сувишне атмосферске воде са овог подручја усмерене су на крајњи реципијент магистрални канал (ХС) ДТД Ботош – Кајтасово, у којем је радни ниво воде на коти најдужега трајања око 73,50 mnm. На тај начин Пландиште је остало на најужводнијем делу главних мелиоративних канала II и V. Укинута је постојећа црпна станица на Ројги, а гравитациони улив код црпне станице је заблиндиран. Такво решење функционише 20-ак година и показало се као лошије у односу на претходно са црпном станицом. Погоршани су услови отицања атмосферских вода, што се очигледно одразило на трајно повишење нивоа подземних вода. Узроци су мање-више познати и тешко их је у кратком року отклонити. У кратком року могуће је побољшати/исправити постојеће стање, ако се одмах инсталира покретна црпна станица на истом месту где је била претходна, која ће повремено радити само у влажном периоду године (јесен-зима-пролеће). Она би искључиво евакуисала атмосферске воде из грађевинског подручја и малог дела слива канала II и V.

Развој атмосферске канализације има задатак заштите урбанизованих површина унутар насеља од плавлeња атмосферским водама. Кишну канализацију треба конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша, итд.) и етапно реализовати, тако да се делом изграђена мрежа рационално уклапа у будуће решење.

Грађевинско подручје насеља има повољну конфигурацију терена са котама од 77,5-82,5 mnm, са вододелницом дуж пружања главне улице. У свим улицама постоје наслеђени отворени канали са обе стране коловоза. Њихова функција је поремећена, јер се исти не одржавају као јединствена техничка целина. Захваљујући повољној конфигурацији терена при јачим падавинама отицање воде је више површином терена, а не постојећим уличним каналима. Побољшање одвођења атмосферских вода може се постићи, ако се посматра као јединствено техничко решење, које ће одржавати стручно оспособљена служба у оквиру комуналног предузећа.

Попречним повезивањем слива канала II на канал V и увођењем црпне станице на крају (почетку) канала V код водотока Ројге добиће се трајно најбоље решење одвођења атмосферских вода са површине грађевинског подручја. Садашњи висок ниво подземне воде на дубинама око 1,0 m спустиће се на испод 2,0 m, што је и крајњи циљ.

Одвођење и пречишћавање отпадних вода

Након изградње насељског водовода (1973. године) одвођење отпадних вода из индивидуалних домаћинстава решавано је углавном путем импровизованих септичких јама - постојећи копани бунари претварани су у упијајуће бунаре. У центру насеља изграђене су вишеспратне стамбене зграде, из којих се отпадне воде и данас евакуишу каналском мрежом на уређај за пречишћавање система "путокс". Његова функција је проточна због преоптерећења, а ефекат пречишћавања је безначајан, тако да отпадна вода загађује главни мелиоративни канал II.

Концепција одвођења и пречишћавања отпадних вода са територије целог насеља решавана је у више наврата, а сада је у току изградња канализационе мреже. Канализациони систем мора омогућити што бржи одвод свих сувишних отпадних вода са територије насеља, као и што правилнији третман сакупљених вода. Да би се ово омогућило потребно је канализациони систем планирати и развијати као сепаратни, тако да се посебно одводе отпадне, а посебно сувишне атмосферске воде.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), односно до коначног реципијента.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж постојећих и новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена. Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја, а динамика реализације система одвијаће се у складу са могућностима и расположивим финансијским средствима.

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до постројења за пречишћавање. Канализациону мрежу пројектовати тако да је могуће вршити етапну реализацију, а у последњој фази би се изградио ППОВ, на предвиђеној локацији у југоисточном делу насеља и у складу са пројектованим елементима и новонасталим потребама. Реципијент за прихват пречишћених отпадних вода биће каналисани водоток Ројга, који се налази у близини локације предвиђене за изградњу ППОВ-а. Вода која се испушта у реципијент, по Уредби о класификацији вода ("Службени гласник РС", бр. 5/68), мора припадати II класи вода и мора задовољавати прописане вредности по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12).

Индустријске отпадне воде и уопште загађене воде из индустријских процеса решаваће се посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање, па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом.

За насеље Лаудоновац предвиђа се изградња локалне канализационе мреже, која ће бити усмерена ка планираном ППОВ-у одговарајућег капацитета. Локација ППОВ-а ће се накнадно утврдити, а до тада ће се задржати постојећи начин евакуације отпадних вода, путем водонепропусних септичких јама одговарајућег капацитета, које ће се по потреби празнити аутоцистернама, а садржај одвозити на депонију.

7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре

- Уличну водоводну мрежу поставити у зеленом појасу;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад темена цеви;
- Јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- На водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- Динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;
- При проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Положај бунара унутар водозавода ускладити са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", број 92/08);
- Положај објеката (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима;
- Објекти црпне станице, уређаја за кондиционирање воде и резервоари се морају градити у складу са важећим прописима и нормативима за објекте ове намене;
- Зоне непосредне заштите бунара морају бити ограђене, као и комплекс изворишта водоснабдевања у целини;
- Бунаре унутар територије изворишта повезати цевоводом одговарајућег капацитета и квалитета;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу магистралне и дистрибутивне водоводне мреже;
- Израдити пројекте за допуну, реконструкцију и изградњу објеката за водоснабдевање и кондиционирање воде на постојећем водозаводу и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе водоснабдевања;
- Израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће;
- Сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са Законом и уз сагласност надлежних органа;
- У насељу планирати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- Уличну канализациону мрежу поставити око осовине постојећих и планираних саобраћајница;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- Динамику изградње канализација усагласити са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно раскопавале;
- При проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- Извршити предtretман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу;
- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) до степена који мора задовољити услове дефинисане Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Сл. гласник РС", бр. 67/11);

- Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- Атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода, уз обавезно заптивање спојева;
- Израдити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења отпадних вода;
- Извршити зацевљење отворених деоница колектора;
- Уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- Приликом прикључења нових канала на постојеће, прикључење извести тако да ката дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- До изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима;
- Уређење корита отворених канала дефинисати кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу мишљења надлежног водопривредног предузећа и водних услова, које издаје надлежни орган;
- У појасу радно-инспекционе стазе мелиорационих канала у ширини 5,0 m од ивице канала не могу се градити надземни објекти и садити дрвеће, већ овај појас мора бити стално проходан за тешку механизацију, која ради на одржавању канала;
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- Забрањује се спречавање несметаног протицаја воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту.

7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру

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

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

На локацији постојеће трансформаторске станице "Пландиште" 35/20 kV изградиће се нова 110/20 kV трафостаница, инсталисане снаге од 31,5 MVA. Ова трафостаница ће се 110 kV далеководима повезати са Дебељачом, Вршцем и Кикиндом, тако да буде омогућена допрема електричне енергије из три правца.

Око постојећег, као и планираног прикључног 110kV далековода обезбедиће се заштитни коридор ширине 25,0 m обострано од осе далековода, са дефинисаним условима уређења и грађења.

Постојећи 35 kV далековод се задржава, с тим што ће радити на 20 kV напонском нивоу и служити као резервни вод за допрему електричне енергије на 20 kV напонском нивоу напајања.

Напајање насеља вршиће се са 20 kV напонског нивоа, преко дистрибутивних трафостаница и 20 kV преносне мреже.

У Пландишту постоји изграђена квалитетна електроенергетска мрежа, која ће се у наредном периоду развијати према потребама развоја конзума. Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче. При планирању потрошње за плански период треба узети у обзир могући развој привреде, као и повећање потрошње домаћинства.

Планирана нисконапонска електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а високонапонска подземна унутар грађевинског подручја. У деловима насеља где је планирано вишепородично становање, радне зоне, централни садржаји и спортско-рекреативне површине мрежа ће се у потпуности каблирати, а трасе каблова планирају се обострано дуж улица.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално, по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажано-бетонске, зидане и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у радним зонама и подручјима где је планирано становање. У деловима насеља где су планиране радне зоне и где постоји надземна средњенапонска и нисконапонска мрежа, мрежу је потребно каблирати. Тачан број и локације трафостаница 20/0,4 kV на простору где су планиране радне зоне, биће одређени када буду познати корисници простора, односно њихове конкретне потребе.

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 делу насеља са централним садржајима поставити расветна тела на украсне канделабре. Мрежу јавног осветљења треба реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

У наредном периоду потребно је део електричне енергије произведен из конвенционалних извора супституисати енергијом из неконвенционалних извора - извора обновљиве енергије.

У циљу рационалне употребе квалитетних енергената и повећања енергетске ефикасности потребно је применити мере енергетске ефикасности, како у производним објектима, преносној и дистрибутивној мрежи, тако и при коришћењу електричне енергије у секторима потрошње, тј. крајњих корисника енергетских услуга.

7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре

Услови за изградњу електроенергетске мреже

- Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно;
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- У центру насеља, парковским површинама, зонама за спорт и рекреацију светиљке за јавно осветљење поставити на канделаберске стубове;
- У деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, светиљке јавног осветљења поставити на стубове електроенергетске мреже;
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- 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.

Услови за изградњу јавног осветљења

- Светиљке за осветљење саобраћајница у зони централних садржаја, радним зонама, спортско-рекреативним и парковским површинама и зони вишепородичног становања поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- У осталим зонама расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже;
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Услови за изградњу трафостаница 110/20 kV

- Минимална парцела за изградњу комплекса трансформаторске станице 110/20 kV и високонапонског разводног постројења треба да буде око 80,0 m x 100,0 m;
- Објектат ТС градити од чврстог стандардног материјала: сендвич зидови од опеке и блокова са хоризонталним и вертикалним армирано-бетонским серкложима и одговарајућом термо и хидро изолацијом. Фасаду извести у "natur" бетону и "robau" опеци. Кровна конструкција је дрвена, а кров коси, нагиба 30-35°. Као кровни покривач се препоручује цреп;
- За потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена. По потреби, телефонски прикључак обезбедити и са најближе насељске ТТ мреже, према условима које изда надлежно предузеће;
- Обезбедити колски прилаз објекту ширине мин. 5,0 m са постојеће приступне саобраћајнице и пешачки прилаз;
- Обезбедити прикључак на водоводну и канализациону мрежу;
- Колско-манипулативне и пешачке површине извести од бетона, бехатона и сл.;
- Све неизграђене и неизбетониране површине на парцели адекватно озеленити и хортикултурно уредити;
- Око комплекса поставити ограду на сопственој парцели или на граници парцеле у договору са суседом. Врата и капије на уличној огради не могу се отварати ван регулационе линије. Минимална висина ограде је 2,0 m.

Услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV

- Дистрибутивне трафостанице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажно-бетонске или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажно-бетонске, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- Монтажно-бетонске трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- За изградњу оваквих објеката потребно је обезбедити слободан простор правоугаоног облика минималних димензија 4,0 m x 5,5 m за изградњу једноструке, а 6,5 m x 5,5 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице, са колским приступом са једне дуже и једне краће стране;
- За стубне трансформаторске станице предвидети простор правоугаоног облика минималних димензија 5,0 m x 3,0 m, за постављање стуба за трафостаницу;
- Поред објеката трафостаница на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења;
- Напајање трафостаница извести двострано, кабловски са места прикључења по условима надлежне Електродистрибуције.

Услови за реконструкцију надземне електроенергетске мреже и објеката ТС 20/04 kV

- Реконструкција надземних водова свих напонских нивоа вршиће се на основу овог Плана и услова надлежног предузећа, а подразумева замену стубова, проводника или уређаја и опреме за уземљење и заштиту, као и трансформацију напона, поштујући постојећу трасу вода и локацију трафостаница 20/0,4 kV.

Заштитни коридор високонапонских далековода

- Заштитни коридор за водове од 110 kV је 25,0 m од осе вода са обе стране (укупно 50,0 m);
- Грађење објеката у овом коридору, мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ" 18/92), и прописима о техничким условима заштите подземних металних цевовода од утицаја електроенергетских постројења СР ПС Н.ЦО.105 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/86), о Заштити телекомуникационих постројења од утицаја електроенергетских постројења, Заштити од опасности СР ПС ЦО.101 ("Службени лист СФРЈ", бр. 68/88), Законом о заштити од нејонизујућих зрачења ("Службени гласник РС", бр. 36/09), као и условима надлежног предузећа;
- У овој зони не могу се градити други објекти, осим електроенергетски објекти у функцији истог.

7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом мањом од 70 kW, а удаљене између 40,0 m и 150,0 m прикључење ће се вршити са нисконапонске мреже, а за кориснике удаљене преко 150,0 m прикључење ће се вршити са трафостанице планиране у оквиру парцеле;
- За кориснике са предвиђеном једновременом снагом већом од 70 kW прикључење ће се вршити са трафостанице планиране у оквиру парцеле.

7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА И МИНЕРАЛНЕ СИРОВИНЕ

Гасоводна инфраструктура

Насеље Пландиште се природним гасом снабдева преко разводног гасовода РГ-01-19 до ГМРС "Пландиште", преко којег је везано за гасоводни систем ЈП "Србијас" а. У насељу постоји изграђена дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска, МРС за широку потрошњу, гасоводи средњег притиска и МРС за веће потрошаче природног гаса.

Планира се проширење гасне дистрибутивне мреже за потребе развоја привреде, прикључења комуналних потрошача и шитоке потрошње, као и реконструкција постојеће гасне мреже.

Постојећа дистрибутивна гасна мрежа у насељу Пландиште је изграђена у периоду од 1952-1954. год. и већином (око 80%) је од челичних цеви, тако да је дотрајала услед корозије, па је потребно да се замени, тј. изгради нова мрежа од полиетиленских цеви. Такође, је планирана изградња гасне дистрибутивне мреже у блоку бр. 1 (радна зона), која треба да се гради према усвојеном плану детаљне регулације.

Прикључење објеката на гасну мрежу врши се на основу одобрења за прикључење, које издаје ДЈКП "Полет" Пландиште, уз услов да објекти, уређаји и инсталације објекта који се прикључује испуњавају услове прописане законом, техничким и другим нормативима, којима се уређују услови и начин експлоатације гаса. Одобрење за прикључење издаје се решењем, на захтев правног или физичког лица, чији објекат се прикључује и садржи техничке услове за прикључење, који се уређују у складу са законским и техничким прописима у овој области.

Снабдевање гасом планираних потрошача у радним зонама извешће се изградњом разводних гасовода, као и потребних МРС и прикључењем на најближу гасоводну инфраструктуру, према условима и сагласности од власника гасовода, који ће према расположивом капацитету и положају гасовода одедити на који ће се гасовод планирани потрошачи прикључити и на ком месту.

Минералне сировине

На простору обухвата Плана генералне регулације насеља Пландиште, као и на целој територији општине Пландиште, су одобрена истраживања нафте и гаса предузећу "НИС" а.д. Нови Сад, на основу Решења Покрајинског секретаријата за енергетику и минералне сировине, истражни простор број 5070. Евантуална изградња објеката који прате експлоатацију нафте и гаса (сабирни системи, приступни путеви и сл.), вршиће се на овом истражном, односно експлоатационом простору.

Осим тога, истраживања подземних вода су одобрена предузећу ДЈКП "Полет" из Пландишта на локалитету извориште Пландиште, истражни простор бр. 5477.

Хидрогеотермални потенцијали на простору обухвата Плана до сада нису испитани. Када је реч о активностима везаним за истраживање, експлоатацију и искоришћавање подземних вода и хидрогеотермалне енергије, Покрајински секретаријат за енергетику и минералне сировине предлаже да се исте дозволе на читавом простору обухвата Плана генералне регулације насеља Пландиште, с обзиром да не представљају опасност за животну средину.

7.4.1. Услови за уређење и изградњу гасоводне инфраструктуре

За уређење и изградњу гасоводне инфраструктуре испоштовати услове који су дати у Правилнику о условима за несметан и безбедан транспорт природног гаса гасоводима притиска већег од 16 bar ("Службени гласник РС", бр. 37/13), Правилнику о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar ("Службени лист СРЈ", бр. 20/92), Правилнику о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности ("Службени лист СРЈ", бр. 20/71 и 23/71), као и интерним техничким правилима ЈП "Србијас".

Ако гасовод пролази близу других објеката или су паралелни са тим објектима, одстојање не сме бити:

- мање од 5,0 m од државних путева II реда и општинских путева, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 10,0 m од државних путева I реда, рачунајући од спољне ивице путног појаса;
- мање од 50,0 cm од других подземних инсталација и мелиорационих објеката, рачунајући од спољне ивице цевовода до спољне ивице инсталације или објекта;
- мање од 10,0 m од регулисаних водотока и канала, рачунајући од ножице насипа.

Ако цевовод пролази близу нерегулисаних водотока, бунара, извора и изворишних подручја, као и ако је паралелан са водотоцима, потребно је прибавити сагласност од установа надлежних за послове водопривреде, а ако пролази близу електроенергетских постројења и водова, одстојање мора бити у складу са нормативима прописаним у одговарајућим српским стандардима.

Ако се цевовод поставља испод саобраћајнице бушењем рова испод те саобраћајнице, мора се употребити заштитна цев одговарајуће чврстоће и пречника, који је најмање за 100 mm већи од спољашњег пречника цевовода.

Дужина заштитне цеви цевовода испод саобраћајнице код јавних путева мора бити већа од ширине коловоза за по 1,0 m са једне и са друге стране, рачунајући од спољне ивице путног појаса.

Заштитне цеви, које се постављају ради преузимања спољних оптерећења, морају се прорачунати на чврстоћу према максималном оптерећењу, које је могуће на том делу саобраћајнице.

При укрштању гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима угао између осе цевовода и осе препреке мора да износи између 90° и 60°.

У појасу ширине од 5,0 m на једну и другу страну, рачунајући од осе цевовода, забрањено је садити биље чији корени досежу дубину већу од 1,0 m, односно за које је потребно да се земљиште обрађује дубље од 0,5 m. У том појасу не сме бити препрека (ограде и сл.) и мора стално бити проходан за приступ тешких возила у случају интервенција на гасоводу.

У појасу ширине 30,0 m на једну и другу страну од осе гасовода, забрањено је градити зграде намењене за становање или боравак људи, без обзира на степен сигурности са којим је гасовод изграђен и без обзира на то у који је разред појас цевовода сврстан.

Изузетно од горе наведене одредбе, зграде намењене за становање или боравак људи могу се градити у појасу ужем од 30,0 m, ако је градња већ била предвиђена урбанистичким планом пре пројектовања гасовода и ако се примене посебне мере заштите, с тим да најмање растојање насељене зграде од гасовода мора бити:

- за пречник гасовода до 125 mm – 10,0 m;
- за пречник гасовода од 125 mm до 300 mm – 15,0 m;
- за пречник гасовода од 300 mm до 500 mm – 20,0 m и
- за пречник гасовода већи од 500 mm – 30,0 m.

Сва постројења и уређаји на гасоводу морају бити изведени према условима наведеним у наредној табели:

	Објекти у саставу гасовода					
	Мерно-регулационе станице			Компрес станице	Блокадне станице	Чистачке станице
	У објекту од чврстог материјала		Под надсрешницом и на отвореном			
	до 30.000 m ³ /h	изнад 30.000 m ³ /h	За све капацитете			
Стамбене, пословне и фабричке зграде, радионице и складишта запаљивог материјала	15 m	25 m	30 m	100 m	30 m	30 m
Електро неизоловани надземни водови	Висина стуба далековода + 3,0 m					
Трафо станице	30 m					
ДП I реда	20 m	20 m	30 m	20 m	30 m	20 m
ДП II реда и општински путеви	10 m					
Остали путеви	6 m	10 m	10 m	10 m	15 m	10 m
Водотоци	5 m	5 m	5 m	20 m	5 m	5 m
Шеталишта и паркиралишта	10 m	15 m	20 m	15 m	30 m	30 m
Остали грађ. објекти	10 m	15 m	20 m	30 m	15 m	15 m

Минимална дубина укопавања гасовода високог и средњег притиска износи:

- у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m, а изузетно дубина укопавања може бити минимално 0,6 m, али на деоницама краћим од 50,0 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења;
- при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m;
- при укрштању са улицама је 1,3 m и
- на обрадивим површинама је 1,0 m.

Удаљеност укопаног гасовода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже, мора бити толика да се не угрожава стабилност стуба, али не мања од 0,5 m слободног размака.

Минимално дозвољено растојање гасовода високог и средњег притиска до ближе ивице темеља објекта је:

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar и
- 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bar.

Дата растојања могу бити и мања, али не мања од 0,5 m за гасоводе од 2-4 bar и 1,0 m за гасоводе 7-13 bar, ако се гасовод полаже у заштитну цев и ако се тиме не нарушава стабилност објекта.

Када се гасовод високог и средњег притиска води паралелно са путевима нижег или вишег реда, његово растојање од спољне ивице одводног канала, ножице усека или насипа мора бити минимално 0,5 m.

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

	Паралелно вођење (m)	Укрштање (m)
гасовод	0,5	0,3
водовод	0,5	0,3
вреловод или топловод	0,7	0,3
канализација од бетонских цеви	0,7	0,3
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони кабели	0,5	0,3
високонапонски водови	0,5	0,5
нисконапонски водови	0,5	0,3
вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ
шахтови	0,3	НЕ

Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода/нафтовода може бити од 60° до 90°.

Мерно-регулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима. Растојања од других објеката су:

	Улазни притисак до 7 бара	Улазни притисак од 7 до 13 бара
до зграда и других објеката	10,0 m	15,0 m
до (ивице) пута	5,0 m	8,0 m
до надземних ЕЕ водова	1,5 пута висина стуба	

Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Удаљеност оградe од спољних зидова МРС мора бити мин. 3,0 m. Ограда мора бити висока најмање 2,0 m.

За дистрибутивну гасну мрежу поштовати услове дате Правилником о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar ("Службени лист СРЈ", бр. 20/92) и Правилником о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 bar ("Службени лист СРЈ", бр. 20/92).

Дубина укопавања дистрибутивног гасовода износи 0,6-1,0 m, у зависности од услова терена. Изузетно дубина укопавања може бити минимално 0,5 m, под условом да се предузму додатне техничке мере заштите.

При паралелном вођењу дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,4 m, а у изузетним случајевима може бити најмање 0,2 m. При укрштању дистрибутивног гасовода са подземним водовима, минимално светло растојање износи 0,2 m, а при вођењу гасовода поред темеља 1,0 m.

Минимална дубина укопавања дистрибутивног гасовода при укрштању са путевима и улицама је 1,0 m. Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

У близини гасовода ископ се мора вршити ручно. У случају оштећења гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора. Такође, евентуална измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

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).

Услови за бушотине

- Удаљеност осе бушотине од заштитног појаса железнице, далековода, јавних објеката и стамбених зграда износи најмање две висине торња бушотине;
- Од ивице путног појаса путева првог и другог реда, удаљеност осе бушотине мора износити најмање 30,0 m, а од других јавних саобраћајница, шумских и пољских путева је најмање 15,0 m.

7.4.2. Услови за прикључење на гасоводну инфраструктуру

- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса - ДЈКП "Полет" из Пландишта;
- Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m;
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу, а где нема зеленог појаса, гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа или испод канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0 m од дна канала или ригола;

- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре;
- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно (при томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза);
- Најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, а минимално 0,5 m;
- Положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објеката високоградње;
- Мерно-регулациони сет се не сме постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације и мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) мин. 1,0 m, мерено по хоризонтали.

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

Постојећа поштанска јединица у Пландишту ће задовољавати потребе квалитетног одвијања поштанског саобраћаја и у наредном планском периоду.

Спојни путеви ка крајњим централама оствариваће се оптичким каблом. Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, потребно је увести и у локалне везе, тј. у све нивое преноса.

Приступна ЕК мрежа ће у потпуности бити каблирана, а каблови ће се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, месну ЕК мрежу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице. У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ЕК канализације за повезивање на постојећу ЕК мрежу.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље повећање броја телефонских претплатника, кроз даљу децентрализацију електронске комуникационе мреже. Нове концентрације планирати у свим новоформираним радним зонама, као и у новим стамбеним блоковима. Планира се изградња приступног чвора IPAN на постојећој локацији централе и изградња и реконструкција приступне мреже са припадајућим уређајима IPAN у оквиру радне зоне.

Такође, планира се увођење оптичких каблова и у домен приступне мреже, у почетку повезивањем правних лица (бизнис претплатника) на оптичку мрежу, а касније и осталих претплатника, у циљу потпуне дигитализације система и могућности пружања најквалитетнијих и најбржих услуга и различитих сервиса (говор, подаци, мултимедијални сервиси...). Полагање оптичких каблова планирати и до базних станица мобилне телефоније.

У наредном планском периоду развој мобилних комуникација засниваће се на примени најсавременијих телекомуникационих технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са Европским стандардима.

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо-управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање са фиксном ЕК мрежом. На истом подручју базне станице мобилне телефоније ће се проширивати у складу са плановима развоја оператора мобилних комуникација.

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контролора радио базних станица, користиће се фиксна ЕК мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица.

Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта) или на земљи (контејнерска варијанта). Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима, који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

Кабловски дистрибутивни систем је вишенаменски, широкопојасни електронски комуникациони систем намењен, како дистрибуцији радио и ТВ сигнала, тако и пружању широкопојасних, интерактивних, двосмерних сервиса корисницима. Савремени КДС је комплексна целина, која подразумева коришћење најновијих технолошких решења у погледу опреме у станицама и дистрибутивним центрима, као и у погледу мреже.

7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре

Услови за изградњу електронске комуникационе мреже

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др).
- Електронску 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 тупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод тупа 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 са путем удаљити од постојећих укрштања инсталација са путем 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 цевима гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,3 m;
- При приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са цевима водовода и канализације хоризонтално растојање мора бити најмање 0,5 m, а са цевима 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 (РР) 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 зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника или у оквиру комплекса појединачних корисника;
- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити 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 електронске комуникационе 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 са обезбеђеним приступом уређају, обезбеђеним простором за паркирање и прикључењем на јавну инфраструктуру.

7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

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

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

7.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Паркови

Парк од свих зелених површина има највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То је зелена површина, која композиционо чини целину, у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву, рекреацију. У том смислу треба уредити постојеће парковске површине.

Зонирањем површина могу се издвојити следеће функционалне зоне од укупне површине парка:

- миран одмор и шетња,
- рекреација (трим стазе, справе за вежбање и мањи спортски терени) и
- дечија игралишта (за предшколски узраст).

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка.

У укупном билансу парка алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине. Парк опремити вртно-архитектонским елементима и уредити у вртно-пејсажном или мешовитом стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

Скверови и друге јавне зелене површине

Основне елементе сквера треба да чине платои, стазе и различите категорије засада. Стазе и платои треба да чине до 35% територије сквера, зелене површине 60-65% (од тога цветњаци 2-4%), а објекти 0-5% од укупне површине. Значајни садржаји сквера су различити урбано-архитектонски елементи: справе за игру деце, урбани мобилијар, елементи спољног осветљења и др.

Улично зеленило

Основни задатак ових зелених површина је да изолују пешачке токове и ободне зграде од колског саобраћаја и створе повољне санитарно-хигијенске и микроклиматске услове и повећају естетске квалитете градског пејсажа.

Од укупне површине уличног коридора 30% треба да је под зеленилом. У свим улицама у којима постоји довољна ширина уличног профила треба 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 на мин. 2,0 m од ивице коловоза, а шибље на мин. 2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од тротоара треба да буде минимум 1m, а у зависности од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5,0-15,0 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање возила и пешака, као и заштиту станова од буке и атмосферских гасова. Неопходно је стварати и повољније услове за сагледавање пејсажа у току кретања.

За сваку улицу, у којој не постоје дрвореди, изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, млеч и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашина, гасови). Постојеће дрвореде неговати и заштитити. При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се одредбама Закона о јавним путевима.

7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Спортско-рекреативне површине

Спортско-рекреативне површине подразумевају организовање пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини 40-50% од укупне површине комплекса и треба да буде решено као парковско зеленило. Спортско-рекреативне површине треба да буду заштићене од ветра и добро повезане са осталим деловима насеља. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да буде распоређено тако да створи сенку на јужним експозицијама. Његова функција је пре свега заштитна, мелиоративна, санитарно-хигијенска и друштвено-социјална. Постојеће спортско-рекреативне површине и планирани спортско-рекреациони центар са отвореним базеном, треба уредити у складу са овим концептом.

Зеленило планираног рибњака с риболовачким домом, уредити у пејсажном стилу. Ободом комплекса формирати заштитни појас од аутохтоних врста, а око објеката применити декоративне врсте.

Зелене површине комплекса школе и предшколске установе

При решавању слободног простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно-хигијенску и фискултурно-рекреативну. За наше нормативе величина школског дворишта треба да буде од 25-35 m² по ученику.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила. Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су: отворене површине за физичку културу, економско двориште, школски врт и слободне зелене површине.

Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио 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. У исте сврхе треба формирати школски врт, који треба да се састоји из повртњака, цветињака, дендроврта, воћњака, по могућности и тераријума.

Предшколска установа треба да пружи услове за безбедан боравак деце и да задовољи здравствено-хигијенске услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од 10-15 m² по детету. У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игру деце (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчање, трим стазу), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школског комплекса.

Постојећи комплекс школе и предшколске установе уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

Зелене површине радних комплекса

Зеленило радних комплекса представља саставни део насељског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, као и стварање слободних простора за краћи одмор радника.

Зеленило треба формирати унутар радних комплекса, тако да заузима мин. 30% површине парцеле/комплекса. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса.

Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину.

У зони радних садржаја зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, као и главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор и сл.

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог (породичног и вишепородичног) становања, неопходно је обезбедити мин. 30% зелених површина, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор. Такође, треба предвидети простор за контејнере и обезбедити довољно површина за паркирање возила.

Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама насељског зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

Зелене површине треба уредити садњом група лишћара, четинара и шибља, где је однос четинара и лишћара 1:3, а 2-2,5% површина треба да је под цветњацима. Травне површине у оквиру блока је потребно реконструисати и прилагодити одмору, игри и рекреацији.

Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу површина под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање. Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом.

Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора. У врту могу да постоје следеће функционалне целине: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и економски део.

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 пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Проценат озелењености грађевинских парцела треба да буде најмање 30%.

7.6.3. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије.

Предвидети формирање заштитног зеленила на деградираним просторима, као и ободом постојеће ретензије од лишћарских садница аутохтоних врста (јасен, топола и врба).

У оквиру комуналних површина (изворишта водоснабдевања и постројења за пречишћавање отпадних вода) заштитно зеленило треба формирати од лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова). Озелењавање изворишта водоснабдевања ускладити са зонама санитарне заштите изворишта, а према Правилнику о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта за водоснабдевање.

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

Зелене површине гробља

Зелене површине гробља треба уредити у парковском стилу, а ободом комплекса формирати појас заштитног зеленила (ширине 10-15,0 m). Код изразито архитектонске концепције гробља однос површина за сахрањивање према осталим садржајима је 60:40%, док је код пејзажне 40:60%.

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена и мирна, са превагом зелене боје разних нијанси. У појасу зеленила формирају се места за одмор, пре свега у близини улаза и прилаза гробљу. Треба тежити постизању јединственог обележавања гробова.

7.6.4. Услови за уређење зелених површина

Да би озелењавање насеља дало очекиване резултате у будућности нужно је:

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:
 - водовода 1,5 m
 - канализације 1,5 m
 - електрокабла 2,0 m
 - ЕК и кабловске мреже 1,5 m
 - гасовода 1,5 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, саднице I класе минимум 4-5 година старости, а учешће аутохтоних врста мин. 20% (оптимум 50%).

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима, а уз водотоке Закона о водама.

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

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

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

За потребе издавања локацијске и грађевинске дозволе, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је неопходан за нормално функционисање одређене намене, а који подразумева:

- приступ на јавну саобраћајну површину;
- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу, са које ће се обезбедити прикључење, по условима надлежне електродистрибуције;
- прикључење на јавну водоводну мрежу, по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера;

- прикључење на канализациону мрежу, по условима надлежног комуналног предузећа, односно стараоца, или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме (до изградње канализационе мреже);
- прикључење на зацевљену атмосферску канализациону мрежу или отворене канале за прихват вишка атмосферских вода, по условима надлежног комуналног предузећа, односно стараоца.

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

9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

У обухвату Плана нема заштићених подручја.

За озелењавање насеља применити мин. 20% (оптимум 50%) аутохтоних врста, ради очувања биодиверзитета урбаног предела. Избегавати примену инвазивних врста.

Пронађена геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналаска, и предузме мере заштите од уништења, оштећивања или крађе.

9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Надлежни Завод за заштиту споменика културе у Панчеву је евидентирао непокретна културна добра на подручју обухвата Плана и дефинисао услове њихове заштите⁹.

9.2.1. Преглед непокретних културних добра у обухвату Плана

Споменици културе

У обухвату Плана нема утврђених споменика културе.

Добра која уживају претходну заштиту

1. Зграда општине Пландиште

Зграда општине Пландиште се налази у центру насеља, у улици Војводе Путника бр. 38 (кат. парц. 1). Саграђена је 1889. године као летњиковац велепоседника Ђерђа Војинга из Будимпеште. Зграда је национализована 1945. године и од тада је у њој Скупштина општине Пландиште.



Фасада зграде општине Пландиште



Трем у дворишту

⁹ Услови чувања, одржавања и коришћења културних добара и добара која уживају претходну заштиту и утврђене мере заштите за потребе израде Плана генералне регулације насеља Пландиште, бр. 212/3 од 26.04.2013. године

То је репрезентативан, приземан, угаони објекат са дрвеном улазном ајнфор капијом из улице Хајдук Вељка, која је богато украшена у дуборезу. Основа објекта је у облику латиничног слова "L" са приближно једнаким крацима, постављена на регулационој линији улице. Крак из Хајдук Вељкове улице са дворишне стране има трем са дрвеним стубовима и богато украшеном дрвеном оградом и кровним венцем.

Објекат има карактеристике еклектицизма, са богатом декоративном пластиком око прозора и на самој фасади. Угао под којим се сучељавају две уличне фасаде је зарубљен, са куполом у облику зарубљене пирамиде.

Ова зграда има значајне историјске и архитектонско стилске карактеристике, због чега је треба сачувати у изворном облику. У току је поступак за утврђивање овог објекта за споменик културе.



Угаони део фасаде



Главна улазна капија

2. Зграда суда

Зграда суда је приземни угаони објекат, саграђен у облику неправилног ћириличног слова "П", који се налази на Тргу Саше Јоргована бр. 53 (кат. парц. 737). Постављен је на регулационој линији улице са ајнфор пролазом по средини, који води до дворишта. Објекат има богату пластичну декорацију на фасади, а са дворишне стране се налази аутентичан застакљени трем.



Фасада зграде суда



Угаони део фасаде

Објекат је сазиан 1908. год. за јавне намене - за зграду општине и стан бележника, што је и остало до Другог светског рата. Након рата у згради је неко време и даље била општина, затим земљорадничка задруга, пољопривредни комбинат, а од 1964. године Општински суд и служба за Катастар општине Пландиште. Објекат је значајан с обзиром да је зидан као објекат јавне намене и да су у њему све време биле јавне функције, те је неопходно сачувати његов аутентичан изглед и конструктивни склоп, имајући у виду његову историјску и документарно-архитектонску вредност.

3. Римокатоличка црква

Римокатоличка црква Крунице Блажене Девице Марије се налази у самом центру насеља (кат. парц. 600/1). Црква је сазиана у периоду од 1806. до 1813. године. То је масивна подужна једнобродна грађевина са звоником на pročелу, који се завршава четвоространом куполом, и порталом у доњој зони, док је насупрот њима олтарска апсида. Испред цркве је крст.



4. Кућа на углу улица Војводе Путника и Синђелићеве

То је угаони приземни објекат, који се налази на адреси ул. Војводе Путника бр. 31 (кат. парц. 842/4). Фасада објекта је украшена декоративном пластиком, у виду флоралне орнаментике, и медаљонима са стилизованим женским ликовима, која је смештена у поља изнад прозора. Сам угао објекта је засечен и наглашен богатом декорацијом изнад прозора и богато украшеним назидком. Овај објекат је напуштен и налази се у веома лошем стању, те га је неопходно хитно реконструисати и сачувати.



Кућа на углу В. Путника и Синђелићеве

5. Породичне стамбене куће – примери народног градитељства

Опште одлике народног градитељства овог подручја су мали број типова кућа, једноставна организација простора, традиционалност, умерена декоративност и јединствена културна припадност, што их чини хомогеним. Улични фронтови су формиран континуирано од објеката грађених у различитим периодима.

Куће из прве половине 19. века припадају типу "куће на бразду", која је својим ужим делом окренута ка улици. Овај тип куће задржао се у народном градитељству Пландишта све до четрдесетих година прошлог века.

Упоредо са егзистирањем овог типа куће од 80-их година 19. века појављује се тип "куће уз пут", тј. кућа је постављена паралелно са улицом.

У улици Војводе Путника евидентирани су четири породичне стамбене куће, које као примере народног градитељства, треба сачувати у изворном облику. То су:

- Кућа у ул. Војводе Путника бр. 10 (кат. парц. 840);
- Кућа у ул. Војводе Путника бр. 20 (кат. парц. 830);
- Кућа у ул. Војводе Путника бр. 26 (кат. парц. 16/1);
- Кућа у ул. Војводе Путника бр. 72 (кат. парц. 1167).



Војводе Путника 10



Војводе Путника 20



Војводе Путника 26



Војводе Путника 72

Амбијент улице Вука Караџића – део улице од броја 3 до броја 9, интересантан је по сачуваном низу објеката карактеристичним за прошлост насеља. У овој улици претходну заштиту уживају следећи објекти:

- Кућа у ул. Вука Караџића бр. 3 (кат. парц. 465);
- Кућа у ул. Вука Караџића бр. 6 (кат. парц. 1330);
- Кућа у ул. Вука Караџића бр. 9 (кат. парц. 462).

Амбијент улице Вука Караџића



Такође, евидентирана су још два објекта под претходном заштитом, које као примере народног градитељства треба сачувати. То су:

- Кућа у ул. Гоце Делчева бр. 15 (кат. парц. 1153);
- Кућа у ул. Илинденска бр. 13 (кат. парц. 960).



Гоце делчева 15



Илинденска 13

Као грађевински материјал за изградњу кућа користио се тврди материјал, опека, као и слабији материјал - непечене цигле, ћерпич, набој и бондрук, за степеништа се користио камен, а дрво се употребљавало за кровне конструкције, врата, прозоре, степеништа и декоративне детаље на њима. Куће су покривене бибер црепом, а пластика на фасадама је рађена у гипсу и малтеру. Сви објекти су приземни и претежно уједначене величине.

Зидна декорација је изведена у облицима декоративних венаца и других елемената, који имају улогу украшавања и наглашавања хоризонтале и вертикале објеката и њихових отвора.

Дворишни делови објеката се разликују од фронталних делова по обради фасада, које су у унутрашњости парцеле недоступне погледима пролазника са улице и тиме сиромашније са аспекта декорације, примењених материјала и њихове обраде.

6. Објекат циглане

Од производних објеката индустријског наслеђа у Планишту постоји објекат циглане (на кат. парц. 927), који представља значајан пример индустријске архитектуре овог дела Баната, који као такав треба сачувати.



Циглана

7. Објект железничке станице и дрвени магацин уз њу

Железничка станица у Пландишту, тадашњем Зичидорфу, је отворена 4. маја 1889. године, а данашња зграда железничке станице (кат. парц. 1569) је саграђена 1891. године, према типском пројекту за објекте ове намене.



Железничка станица



Дрвени магацин уз железничку станицу

Поред железничке станице је дрвени магацин (кат. парц. 1571), који се налази у веома лошем стању и треба га хитно поправити. Ови објекти индустријског наслеђа имају амбијенталну, историјску и архитектонску вредност и као такве их је потребно сачувати.

8. Гробље у Пландишту

Са становишта историје места, посебну пажњу треба обратити на гробље и потрудити се да се сачувају стари споменици и капеле. У Пландишту се гробље одувек налазило на истом месту, а капела св. Доминика датира из 1838. године. Објекти на гробљу евидентирани као значајни за историју места су:

- Улазна капија са оградом гробља;
- Калварија (брежуљак у оквиру гробља са степеништем и крстом);
- Све капеле на гробљу саграђене пре Другог светског рата.



Капела



Улазна капија



Калварија

Према старим надгробним споменицима треба се убудуће старати са посебном пажњом. Ако се ради о споменицима који се морају уклонити, јер више не постоје наследници који брину о закупу гробних места, а парцеле се рашчишћавају за нове укопе, потребно је у оквиру гробља одредити део на коме ће се стари споменици поставити, добро учврстити и тако сачувати од уништавања, јер они представљају историју Пландишта и људи који су некад живели у њему.

Заштита кроз документацију



Кућа у улици Гоце Делчева бр. 8 (кат. парц. 716) представља пример старе стамбене куће из прве половине 19. века. Припада типу куће "на бразду", која је својим ужим делом окренута улици. Овај тип куће задржао се све до четрдесетих година прошлог века. Током времена материјали за изградњу куће су у извесној мери промењени - кровни покривач уместо трске и сламе постаје цреп, а уместо набоја и непечене цигле користи се печена цигла. Главна карактеристика овакве банатске-немачке куће је начин изградње, односно изглед улаза у кућу. Поред два прозора на уличној

фасади налазе се врата, која су увучена у унутрашњост куће и формирају мали предпростор, на који се стиже преко два, евентуално три степеника. Основа ове куће је типично панонска са три просторије (соба-кујна-соба), које повезује трем (гонк). Након Другог светског рата колонизовано становништво затвара улаз са улице и зазиђује трем оваквих кућа, како би се добило на проширењу стамбеног простора.

Пошто је немогуће све ове старе куће очувати, а за кућу у ул. Гоце Делчева бр. 8 је предвиђено уклањање ради формирања уличног коридора (продора до колективног становања у унутрашњости блока), потребно је да се о њој, пре рушења, направи комплетна фото и техничка документација.

Локалитети са археолошким садржајем

На подручју обухвата Плана досадашњим рекогносцирањем терена констатовани су следећи локалитети са археолошким садржајем (означени на граф. приказу бр. 9):

1. Простор на потесу Пашњак, лево и десно од пута ка Купинику и Гају - на површини изораних њива уочавају се фрагменти сарматске керамике;
2. Простор код потеса Ројгина земља, од канала Ројга до пруге Зрењанин - Вршац - на површини изораних њива уочавају се фрагменти керамике из периода турске доминације;
3. Простор око насеља Лаудоновац - потес Лаудоновачки ритови.

9.2.2. Услови чувања, одржавања и коришћења НКД и мере заштите

Архитектонско-урбанистички услови заштите

Заштита простора обухваћеног Планом подразумева очување наслеђених основних урбаних поставки, урбане матрице, начина парцелације, односа према хоризонталној и вертикалној регулацији и функционалног карактера централног дела насеља.

Према извршеној валоризацији и утврђеном плану заштите и ревитализације, издвојени су следећи простори са одређеним третманима заштите (означени на графичком приказу бр. 9):

I зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације

У оквиру I зоне се налази целина центра Планишта. То је простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације, у ком важе следеће мере заштите:

- Амбијентално очувати и квалитативно унапредити простор, што подразумева очување и истицање свих објеката који су евидентирани као добра која уживају претходну заштиту, као и оплемењавање простора новим јавним функцијама, којима би се задовољиле савремене потребе становништва.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполисати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.

- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара, који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажно-демонтажног карактера.
- За све грађевинске радове на објектима у овој зони, који су евидентирана културна добра под претходном заштитом, неопходно је прибављање посебних конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

II зона - Простор наслеђене урбане структуре са третманом ревитализације и реконструкције

Друга зона представља очување амбијента улице Маршала Тита. Очување ове зоне, значајне за развој насеља, са објектима карактеристичним за историјске периоде у развоју насеља, треба третирати следећим мерама заштите:

- Очување затечене урбане матрице са карактеристичним профилем улице, хоризонталне и вертикалне регулације.
- Очување аутентичних објеката, који су евидентирани као добра под претходном заштитом, са ревитализацијом истих, поштујући аутентичне материјале, начин градње и стилске карактеристике.
- Могућа је градња нових објеката, који се интерполирају у постојећу матрицу, при чему треба поштовати наслеђени начин парцелације и положај објеката на парцели (поштовање изградње објеката на регулационој линији), као и ограђивање парцеле, што је било прописано још у време оснивања насеља.
- Комунално квалитетније опремити наведено подручје и опремити га елементима урбаног мобилијара, који се уклапа у општи амбијент. За поплочавање тротоара никако не користити асфалт или бетон, већ одабране елементе монтажно-демонтажног карактера.

III зона - Простор посебних амбијенталних вредности

Ову зону чине два засебна дела, са различитим амбијенталним вредностима, које због својих специфичности треба сачувати. То су:

- 1) Амбијент улице Вука Караџића – део улице од броја 3 до броја 9, интересантан по сачуваном низу објеката, карактеристичних за прошлост насеља;
- 2) Амбијент са објектима индустријског наслеђа, који се налази на крају улице Маршала Тита и обухвата објекте железничке станице и дрвеног магацина поред ње, као и објекат циглане у непосредној близини.

Очување простора са посебним амбијенталним вредностима треба третирати следећим мерама заштите:

- Редовно и квалитетно одржавање свих објеката.
- Амбијентално очување и квалитативно унапређивање околине.
- Квалитетније хортикултурно унапредити амбијент.
- За све грађевинске радове на евидентираним објектима у овој зони неопходно је прибављање посебних конзерваторских услова Завода за заштиту споменика културе у Панчеву.

IV зона - Простор предвиђен за слободну изградњу

Ову зону чини преостали простор у обухвату Плана који није сврстан у претходне три зоне и он је предвиђен за слободну градњу, уз примену следећих мера заштите:

- Поштовати регулацију и урбанистичку матрицу, као и постојеће принципе парцелације с тим што је могуће формирање парцела већих димензија за градњу пословних објеката.
- Изградњу нових објеката конципирати и интерполирати у наслеђени амбијент, водећи рачуна о вертикалној и хоризонталној регулацији.
- Поштовати и очувати све објекте који су евидентирана културна добра под претходном заштитом.

Археолошки услови заштите

На простору обухвата Плана важе следећи археолошки услови заштите:

- У свим зонама већих објеката јавне намене и друге врсте објеката (тржни центри, спортски терени и базени и сл.), као и на наведеним локалитетима са археолошким садржајем - просторима од археолошког значаја (означених на графичком приказу бр. 9) обавезно је обезбедити услове праћења свих земљаних радова, пре почетка градње, од стране стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву, а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је обавити заштитна археолошка истраживања у оквиру габарита објекта.
- Обезбедити услове праћења свих земљаних радова од стране стручњака Завода за заштиту споменика културе у Панчеву приликом копања канала за мрежу инфраструктуре (канализације, електро-инсталација, ПТТ каблова, водовода и сл.) на наведеним локалитетима са археолошким садржајем - просторима од археолошког значаја (означених на графичком прилогу), а у случају посебно занимљивих и вредних случајних налаза неопходно је извршити заштитна археолошка ископавања у непосредној зони налаза.
- Инвеститор и извођач радова су обавезни да благовремено, пре подношења пријаве почетка радова код надлежног органа, обавесте Завод за заштиту споменика културе у Панчеву о почетку земљаних радова, ради регулисања обавеза Инвеститора везаних за послове из претходних ставки.
- Ако се у току извођења грађевинских и других радова наиђе на археолошка налазишта или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе у Панчеву, као и да предузме мере да се налаз не уништи и не оштети и да се сачува на месту и у положају у коме је откривен, а све у складу са чланом 109. став 1. Закона о културним добрима.

9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Имајући у виду да је анализом постојећег стања животне средине у насељу уочен одређени степен деградације природних ресурса, као последице кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора, Планом су предвиђене мере и активности у циљу санације постојећег стања и даљег развоја насеља, у складу са основним принципима одрживог развоја.

У контексту заштите животне средине неопходно је :

- Израдити регистар извора загађивања воде, ваздуха и земљишта на територији обухвата Плана и успоставити мониторинг за наведене природне ресурсе, на основу којих ће се примењивати мере заштите, према потреби;
- Изградити сепаратни систем канализације за цело насеље;
- Комуналне отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање пре упуштања у крајњи реципијент, како би се сачувао квалитет подземних и површинских вода;
- Индустријске отпадне воде из производних процеса решавати посебним системом, тј. зависно од врсте и типа загађене воде, вршити њихово претходно пречишћавање кроз претретман на сопственом уређају за пречишћавање, а затим их заједнички пречишћавати са санитарном и атмосферском отпадном водом;
- Дефинисати зоне заштите и услове уређења водозавхвата;
- Приступити реконструкцији водоводне мреже;
- Вршити поправку квалитета воде за пиће, у складу са важећим Правилником;
- Одржавати каналску мрежу у насељу и атару, у оквиру пројектованих хидрауличких параметара;
- Израдити пројекат одвођења атмосферских вода;
- Дислоцирати теретни саобраћај из насеља изградњом обилазнице;
- Реконструисати гасну мрежу у насељу;
- Санирати и рекултивисати све деградирани просторе у насељу и атару (депресије, ретензије, позајмишта и сметлишта);

- Повећати квантум зелених површина свих категорија, посебно јавног и заштитног зеленила у насељу и заштитних појасева у атару и међусобно их повезати у систем зеленила (насеље-атар);
- Спроводити мере заштите културних добара у складу са условима надлежне установе за заштиту.

За постројења и активности, која могу имати негативне утицаје на здравље људи, животну средину или материјална добра, врсте активности и постројења, надзор и друга питања од значаја за спречавање и контролу загађивања животне средине, уређени су услови и поступак издавања интегрисане дозволе, која је дефинисана Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04).

Законом о интегрисаном спречавању и контроли загађивања животне средине прописано је да ће за постојећа постројења и активности оператер прибавити дозволу најкасније до 2015. године, у складу са Програмом усклађивања појединих привредних грана са одредбама овог закона, а 2008. године је донета Уредба о утврђивању Програма динамике подношења захтева за издавање интегрисане дозволе ("Службени гласник РС", бр. 108/08), којом се утврђују рокови у оквиру којих се подносе захтеви за издавање интегрисане дозволе, по врстама активности и постројења.

Постројења у којима се обављају активности у којима је присутна или може бити присутна опасна материја у једнаким или већим количинама од прописаних (у даљем тексту: севесо постројење), регулисана су Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04 и 36/09) и другим подзаконским актима, као техничка јединица унутар комплекса где се опасне материје производе, користе, складиште или се њима рукује.

Општина Пландиште је у обавези да изврши детерминацију деградираних локалитета земљишта, која је дефинисана Уредбом о програму системског праћења квалитета земљишта, индикаторима за оцену ризика од деградације земљишта и методологији за израду ремедијационих програма ("Службени гласник РС", бр. 88/10), што подразумева и предметни простор.

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/2005 и 114/08).

9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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

Услови живота становништва зависе од читавог низа утицаја природног и антропогеног дејства, који појединачно, али и синергијски делују на појединца и заједницу људи. Планске активности и мере предвиђене Планом, које је неопходно континуално спроводити, су у потпуности у складу са законском регулативом и стратегијама развоја свих секторских политика на територији Републике, као и низа националних програма и акционих планова.

Као приоритетна мера истиче се свакако управљање природним вредностима и заштитом животне средине, који ће допринети интегралној заштити становништва на територији обухвата Плана.

Мере заштите живота сваког појединца проистичу из Закона о здравственој заштити, којим је дефинисано да се друштвена брига за здравље становништва остварује на нивоу Републике, аутономне покрајине, општине, односно града, послодавца и појединца. Законом су дефинисане активности и мере којима се у оквиру друштвене бригае за здравље обезбеђује здравствена заштита, која обухвата:

- очување и унапређење здравља, откривање и сузбијање фактора ризика за настанак обољења, стицање знања и навика о здравом начину живота;
- спречавање, сузбијање и рано откривање болести;
- правовремену дијагностику, благовремено лечење, рехабилитацију оболелих и повређених;
- информације, које су становништву или појединцу потребне за одговорно поступање и за остваривање права на здравље.

Кроз ове активности, а захваљујући спровођењу мера пореске и економске политике којима се подстиче развој навика о здравом начину живота, обезбеђује се адекватна друштвена брига о здрављу становништва.

Такође, у области заштите здравља од загађене животне средине се дефинишу мере заштите и превентиве од:

- штетних утицаја проузрокованих опасним материјама у ваздуху, води и земљишту;
- одлагања отпадних материја;
- опасних хемикалија;
- извора јонизујућих и нејонизујућих зрачења;
- буке и вибрација.

Такође, као мера заштите живота и здравља људи дефинисана је и неопходност вршења систематских испитивања животних намирница, предмета опште употребе, минералних вода за пиће, воде за пиће и других вода које служе за производњу и прераду животних намирница и санитарно-хигијенске и рекреативне потребе, ради утврђивања њихове здравствене и хигијенске исправности и прописаног квалитета (мониторинг).

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

Према Закону о јавном здрављу ("Службени гласник РС", број 72/09), елементарне и друге веће непогоде и ванредне прилике у јавном здрављу јесу околности које угрожавају живот, здравље и сигурност појединца и популације, људска насеља и место становања, а генерално се доводе у везу са променама у животној средини из уравнотеженог у неуравнотежено стање, које настају изненада или постепено (нпр. епидемије заразних болести, физички и хемијски акциденти, поплаве, земљотреси, суше и ситуације које изазива човек, попут биотероризма, оружаног сукоба и друго);

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

Заштита од елементарних непогода

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између објеката, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја и слично);

- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- одговарајућим капацитетом водовodne мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе.

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

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

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

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

Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

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

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

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицања 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 од ратних дејстава

Основни циљ усаглашавања просторног развоја са потребама одбране је стварање услова за деловање цивилне заштите становништва, заштиту материјалних и природних ресурса у случају ратних дејстава.

Применом законске регулативе за планирање и уређење простора од интереса за одбрану земље стварају се просторни услови за функционисање цивилне заштите становништва.

За простор који је предмет израде Плана генералне регулације, нема посебних услова и захтева за прилагођавање потребама одбране земље, коју прописују надлежни органи.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама ради заштите од елементарних непогода и других несрећа, органи локалне самоуправе, привредна друштва и друга правна лица, у оквиру својих права и дужности, дужна су да обезбеде да се становништво, односно запослени, склоне у склоништа и друге објекте погодне за заштиту.

Склањање људи, материјалних и културних добара обухвата планирање и коришћење постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање, њихово одржавање и коришћење за заштиту људи од природних и других несрећа.

Ближе прописе о начину одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва, доноси министар.

Као други заштитни објекти користе се подрумске просторије и друге подземне просторије у стамбеним и другим зградама, прилагођене за склањање људи и материјалних добара. Приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама гради се ојачана плоча, која може да издржи урушавање објекта.

Приликом коришћења склоништа за мирнодопске потребе, не могу се вршити адаптације или реконструкције које би утицале или би могле утицати на исправност склоништа, нити се склоништа могу користити у сврхе које би погоршале њихове хигијенске и техничке услове.

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

Овим Планом се дају услови за уређење и изградњу површина јавне намене (јавних површина и објеката јавне намене за које се утврђује јавни интерес), као и других објеката за јавно коришћење, којима се обезбеђује приступачност особама са инвалидитетом.

Приступачност јесте резултат примене техничких стандарда у планирању, пројектовању, грађењу, реконструкцији, доградњи и адаптацији објеката и јавних површина, помоћу којих се свим људима, без обзира на њихове физичке, сензорне и интелектуалне карактеристике или године старости, осигурава несметан приступ, кретање, коришћење услуга, боравак и рад.

Објекти за јавно коришћење јесу: банке, болнице, домови здравља, домови за старе, објекти културе, објекти за потребе државних органа, органа територијалне аутономије и локалне самоуправе, пословни објекти, поште, рехабилитациони центри, саобраћајни терминали, спортски и рекреативни објекти, угоститељски објекти, хотели, хостели, школе и други објекти намењени јавном коришћењу.

При планирању, пројектовању и грађењу јавних простора - саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и других објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити обавезни елементи приступачности за све потенциране кориснике, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 46/2013).

11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Одговорно и штедљиво поступање са енергентима, којих има све мање, управо је на сектору градње све важније. Траже се концепти који су уједно еколошки оправдани и економични. Уважавање појединих аспеката више није довољно, уколико се желе остварити циљеви попут удвостручења енергетске продуктивности или енергетска градња као допринос заштити животне средине и климатских услова.

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. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклистичких стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу 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 - сунца, ветра, воде, земљине топлоте и биомасе) 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, уградња нових енергетских система на пример топлотних пумпи за производњу топлотне енергије, 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).

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

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

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношењем Плана генералне регулације насеља Пландиште престаје да важи, односно ставља се ван снаге, Генерални план Пландиште ("Службени лист општине Пландиште", бр. 13/04).

Усвајањем Плана генералне регулације насеља Пландиште стварају се услови за директно спровођење овог Плана, и то:

- израдом пројеката парцелације, односно пројеката препарцелације, за потребе формирања грађевинских парцела и
- издавањем локацијске дозволе.

На графичком прилогу бр. 9 су приказане три урбанистичке целине, које ће се реализовати на основу донетих планова детаљне регулације:

- Прва целина обухвата блок бр. 1 и реализоваће се на основу Плана детаљне регулације за блок бр. 1 (радна зона) у Пландишту ("Службени лист општине Пландиште", бр. 3/09);
- Друга целина обухвата део блика бр. 3 и реализоваће се на основу Плана детаљне регулације дела блока бр. 3 у Пландишту (проширење гробља) ("Службени лист општине Пландиште", бр. 9/12);
- Трећа целина обухвата део блока бр. 16 и реализоваће се на основу Плана детаљне регулације комплекса уређаја за пречишћавање отпадних вода у Пландишту ("Службени лист општине Пландиште", бр. 15/08).

С обзиром да је овим Планом дефинисана регулација површина јавне намене (графички приказ бр. 4 и детаљи – графички прикази бр. 4.1.- 4.5.), нема потребе за израдом нових планова детаљне регулације у наредном периоду. Евентуално, план детаљне регулације ће се радити, као основ за поступак експропријације, уколико је потребно извршити ново разграничење површина јавне намене од осталих површина.

У обухвату Плана нема локација за које се обавезно ради урбанистички пројекат, али се УП може радити за сложеније централне, спортско-рекреативне или радне садржаје, када инвеститор за то покаже интерес. Урбанистички пројекат се ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за формирану грађевинску парцелу или грађевински комплекс, а пре издавања локацијске дозволе.

Такође, у обухвату Плана нема локација за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију, али се могу радити, ако инвеститор за то покаже интерес. Конкурси се расписују за јавне, репрезентативне објекте и садржаје од значаја за локалну или ширу заједницу.

Овим Планом је поред грађевинских подручја насеља Пландиште и Лаудоновац, обухваћено око 15,75 ха обрадивог пољопривредног земљишта. Пољопривредно земљиште се користи, обрађује и уређује у складу са Законом о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", бр. 62/06, 65/08-др.закон и 41/09). На парцелама пољопривредног земљишта, које се налазе у обухвату Плана, је могућа изградња објеката у функцији пољопривредне производње, а реализоваће се применом правила грађења на пољопривредном земљишту из Просторног плана општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште", бр. 9/11).

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 и 43/11-УС);
- 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 Панчево 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 и 99/11-др.закон) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе Панчево;
- Уколико се у току радова наиђе на геолошка и палеонтолошка документа (фосили, минерали, кристали и др.) која би могла представљати заштићену природну вредност, налазач је дужан да то пријави надлежном Министарству у року од осам дана од дана проналска и да предузме мере њихове заштите од уништења, оштећивања или крађе;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", број 111/09), као и противпожарних услова прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Панчеву;
- 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 приступачности ("Службени гласник РС", број 46/13);
- 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 живот (купатило и санитарни чвор);
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада;
- За изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у тачки 6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА 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 50/11).

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни објекти, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти¹⁰ и у комбинацијама.

Други објекти на парцели¹¹: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), 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 могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или објекти у непрекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

За парцеле нестамбене намене минимална ширина фронта парцеле за све врсте објеката је 10,0 m, минимална површина парцеле је 250,0 m², а максимална 3000,0 m².

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

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

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.

¹⁰ Породични стамбени објекти су објекти са максимално три стамбене јединице, а вишепородични објекти су објекти са више од три стамбене јединице

¹¹ Други објекти (помоћни, 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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони централних садржаја испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле, који износе:

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 70%, док је за парцеле намењене (и) становању 50%.
- Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле нестамбене намене је 3,5, а за парцеле намењене (и) становању је 2,5 за вишепородично становање, односно 1,5 за породично становање.

Највећа дозвољена спратност или 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 објекта¹² 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+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0 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.

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.

Минимална међусобна удаљеност другог објекта од главног објекта је половина висине вишег објекта. Остали међусобни односи објеката исти су као у оквиру зоне становања.

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.

¹² Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта

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 грађевинску парцелу пословне или јавне намене се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. За грађевинске парцеле које су чисто стамбене намене, важе услови приступа парцели као у зони становања.

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, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора 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.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта

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 објекта 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 (избежавати 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 објекта 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 објекта 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 етаже 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.

Заштита суседних објекта

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти¹³, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти¹⁴, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти¹⁵ или вишепородични стамбено-пословни објекти. Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се (у односу на планирану намену површина) граниче са пољопривредним земљиштем, тј. атаром, се на парцели као главни објекти могу наћи складишни, односно економски објекти, ако су у функцији пословања и под условом да не угрожавају суседе.

Други објекти на парцели¹⁶: 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, бетонирани силио јаме и силио 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.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности, као и делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта, рекреације и комуналних услуга. Производне делатности мањег обима¹⁷ 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 (типа силоса и подних складишта, осим за сопствене потребе, односно потребе пољопривредног газдинства), 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 је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 5 условних грла копитара и папкара (условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500 kg рачунајући највећу тежину производне категорије). Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се (у односу на планирану намену површина) граниче са пољопривредним земљиштем, тј. атаром, је дозвољено држање и узгој већег броја домаћих животиња, с тим да је максимално дозвољено до 20 условних грла. (Држање преко 20 условних грла је могуће само ван грађевинског подручја насеља, ако су задовољени и сви остали услови¹⁸.)

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

¹³ Породични стамбени објекти су објекти са највише три стамбене јединице

¹⁴ 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

¹⁵ Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од три стамбене јединице, односно стана

¹⁶ 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

¹⁷ Када се у процесу производње користе само лака теретна возила

¹⁸ У складу са Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунућа ("Службени гласник РС", бр. 81/06).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 400,0 m², а максимална 3000,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 20,0 m (2x10,0 m), минимална површина је 400,0 m² (2x200,0 m²), а максимална 3000,0 m² (2x1500,0 m²);
- за објекат у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m², а максимална 1500 m²;
- за грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа минимална ширина фронта парцеле је 15,0 m, минимална површина 800,0 m², а максимална површина парцеле је 6000 m²;
- 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;
- такође, ако је постојећа парцела већа од максимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов, да се индекс заузетости и индекс изграђености грађевинске парцеле рачунају у односу на површину парцеле максимално дозвољене овим Планом за одређену врсту објекта.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

- за слободностојећи вишепородични стамбени и стамбено-пословни 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 5000,0 m².

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

Главни објекти се постављају предњом фасадом на грађевинску линију или се граде унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија најчешће се поклапа са регулационом линијом или се поставља на удаљености до 5,0 m од регулационе линије. Изузетно, удаљеност главних објеката од регулационе линије може бити и већа, уз упозорење инвеститору да залази у зону градње помоћних и економских објеката, који имају првенство градње на суседним и сопственој парцели. 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 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 објекти се на парцели граде уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Помоћни и економски објекти се, по правилу, граде у истој линији као и главни објекти.

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.
- 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 4,0 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.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У зони становања испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле.

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је:

- на парцелама које су намењене становању 40%
- на парцелама које су намењене становању са пољопривредом 50%
- на парцелама које су намењене становању са пословањем 60%
- на парцелама нестамбене намене (које су намењене искључиво за пољопривреду или пословање или верски објекат) 40%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,0.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

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

- спратност главних објеката (породични и вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни и други) од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта¹⁹ не може прећи 12,0 m;
- други објекти на парцели (економски и помоћни) су спратности П до макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0 m;

¹⁹ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

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

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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.

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

Пословни и помоћни објекат (летња кухиња, гаража, остава...), могу да се граде непосредно уз стамбени објекат, тј. на међусобном растојању од 0 m. Такође, 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.

Други објекти се граде у дубини парцеле, иза главног објекта, по правилу, у истој линији као и главни објекат, с тим да су задовољени прописани услови међусобног растојања са објектима на истој и суседној парцели.

Други (помоћни и економски) објекти 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.

Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0 m од заједничке границе парцеле. Уколико је растојање економског објекта и стамбеног објекта на суседној парцели мање од прописаног, неопходна је писмена сагласност власника суседног стамбеног објекта.

Међусобна растојања економских и помоћних објеката зависе од организације економског дворишта.

Пословни, економски и помоћни објекат на истој парцели могу да се граде на међусобном размаку од 0,0 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.

Помоћни и економски објекти се могу градити у дну парцеле, на минимално 1,0 m од границе парцеле или до међне линије, уз сагласност суседа.

Међусобни размак између економских објеката (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 објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m, а изузетно може бити и мање, односно, објекат се гради на међи само уз сагласност суседа.

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 објекат јавне намене 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 објекат јавне намене. Ђубриште се гради на минимално 1,0 m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине мин. 1,0 m (да не би дошло до разасипања) и да је материјал од којег се гради ђубриште водонепропусан.

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

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката 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 2,0 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 прозрачне (транспарентне). Парапет ограде може бити изидан (опека, бетон) до висине 0,6 m, а стубови између којих се постављају прозрачни панои (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, летава и сл.) до висине од 2,0 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 прозрачне (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 дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

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 сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m и пашачки прилаз мин. ширине 1,0 m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа 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, и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, као и 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.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти својим архитектонским изразом морају бити усклађени са просторним и временским контекстом у ком настају. 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 и блоку.

Фасаде објекта могу бити од фасадне опеке или малтерисане и бојене, у светлим пастелним бојама. Ограде балкона/тераса морају бити безбедне за децу (избегавати хоризонталну конструкцију без заштите).

Обавезна је израда косог крова, са нагибом кровне конструкције у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Максимални нагиб кровних равни је 20-35°, уколико је предвиђен, односно постоји назидак у поткровној етажи, док је без назитка максимални нагиб кровних равни 45°, уз услов да када се ради о таванским просторијама није дозвољено "маскирање" поткровне етаже.

Висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

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:

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- 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 до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 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 (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 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 (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

Отворене спољне степенице не смеју прелазити регулациону линију. Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта, ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за мин. 3,0 m и ако те степенице савлађују висину до 0,9 m. Степенице које савлађују висину до 0,9 m, а постављају се на бочни или задњи део објекта, не смеју ометати пролаз и друге функције дворишта. Степенице које савлађују висину преко 0,9 m улазе у основни габарит објекта.

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.

Заштита суседних објеката

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, висине парапета од мин. 1,8 m, а површине до макс. 0,8 m².

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 слободним падом, према риголама, односно према улици, са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

2.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени за спорт и рекреацију (отворени и затворени спортско-рекреативни терени и објекти), туристички и угоститељски објекти (за пружање услуге пића, исхране и, евентуално, смештаја), пословни објекти (продавнице, агенције, салони и други услужни садржаји компатибилне намене) и у комбинацијама.

Други објекти на парцели²⁰: гараже, оставе, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), бунари, ограде, трафо-станице и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су из области: спорта и рекреације, трговине на мало, угоститељства и услужних делатности, које су компатибилне спорту, рекреацији и туризму и не нарушавају животну средину. Трговине на велико, производне и складишне делатности у оквиру ове зоне нису дозвољени.

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи и објекти у прекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

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

Површина грађевинске парцеле износи минимално 500 m², са ширином уличног фронта од минимално 10,0 m. Максимална величина парцеле у овој зони није лимитирана.

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

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

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

²⁰ Други објекти (помоћни, 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

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

У овој зони треба испоштовати максимални индекс заузетости парцеле или максимални индекс изграђености парцеле:

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%²¹.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 0,80.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина²².

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

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

- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине²³ макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од 12,0 m;
- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m;
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 6,0 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.

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

Трафостанице за сопствене потребе градити као монтажно-бетонске, зидане или узидане (у склопу објеката), за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m x 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m.

²¹ У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени и отворени базени/језера за пецање

²² У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

²³ Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Средњенапонску мрежу 20 kV и нисконапонску мрежу у склопу комплекса каблирати по условима грађења за подземну мрежу. Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима, а сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

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

Парцеле, односно комплекси, се могу оградавати пуном (зиданом), живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација пуне и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградајује или на граници парцеле у договору са суседима. Врата и капије на уличној огради не могу се отворати ван регулационе линије.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

У оквиру грађевинске парцеле ширина пешачке стазе је мин. 1,2 m, а ширина колске саобраћајнице мин. 3,0 m, са унутрашњим радијусом кривине мин. 5,0 m, односно мин. 7,0 m, тамо где се обезбеђује проточност саобраћаја ради противпожарне заштите. Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа димензионисати у зависности од врсте возила која се очекују.

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру сопствене парцеле/комплекса. Уколико се паркирање 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.

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

Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, а за аутобус мин. 3,5 m x 10,0 m. Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 1,0 m² по бициклу.

Изузев паркинг простора, у оквиру спортско-рекреативног комплекса предвидети сервисне саобраћајнице, као и прилазе возилима специјалне намене.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан начин (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). При обликовању објеката тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа, при чему треба успоставити хармоничан однос са објектима у окружењу.

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

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

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

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или попличане 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.

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев фиксних отвора – светларника и отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора и осветљења помоћних просторија, висине парапета од 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 слободним падом, према риголама, односно према улици.

2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена 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 виду породичног стамбеног објекта, односно, у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта.

Други објекти на парцели²⁴: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трафо-станице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије²⁵ снаге испод 10 MVA, 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. 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.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Величина парцеле у радној зони мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености парцеле.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0 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.

²⁴ 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

²⁵ Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 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 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. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на минимално 5,0 m, ако је на грађевинској парцели омогућен кружни ток саобраћаја.

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

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

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%²⁶.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,5.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

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

- Пословни и пословно-стамбени објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк или укупне висине²⁷ макс. 12,0 m;
- производни и складишни објекат је спратности од П до 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 и инфраструктурни 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,

²⁶ У индекс заузетости у овом случају се практично рачунају сви објекти и саобраћајно-манипулативне површине на парцели, јер је потребно обезбедити минимално 30% за зелене површине

²⁷ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара.

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

На грађевинској парцели радног комплекса поред примарних (пословних, производних и складишних) објеката дозвољена је изградња породичног стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом.

При одређивању локације стамбеног објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу парцеле са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора - гараже за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Трафостанице за сопствене потребе градити као зидане или монтажно-бетонске, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m X 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Трафостаница се може градити/инсталирати и у оквиру других објеката, уз задовољење услова противпожарне заштите. Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

У функцији производних енергетских објеката могу се градити следећи садржаји: производни објекти, који производе топлотну, електричну или др. енергију, 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 каблирати.

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 и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити оградањени. 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 оградањивати пуном (зиданом), транспарентом или комбинованом оградом, максималне висине до 2,2 m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - 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 1,5 m.

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

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила. Величина једног паркинг места за путничко возило је мин. 2,5 m x 5,0 m, док је за теретно возило мин. 3,0 m x 6,0 m. Оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, али се за конкретне локације и радне садржаје паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређују делатност уређују.

Паркинзи за бицикле се изводе по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7 m² по бициклу.

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

Обавезна је израда косог крова, а кровови могу бити једноводни, двоводни и кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета, челика или армираног бетона, а нагиб крова у складу са врстом кровног покривача.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, од фасадне опеке или других савремених материјала. Ускладити архитектонски израз (примењене облике, боје и материјале) свих објеката у оквиру радног комплекса, 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 објекта 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.

Заштита суседних објеката

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

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

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

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 од 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 слободним падом, према риголама, односно према улици.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити мин. 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 ширине мин. 10,0 m.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЛАНДИШТЕ

63.	Одлука о доношењу Плана генералне регулације насеља Планиште		145
-----	--	-------	-----

ИЗДАВАЧ: Општинска управа Планиште, Војводе Путника 38.

ГЛАВНИ И ОДГОВОРНИ УРЕДНИК: Родика Грујеску

КОМПЈУТЕРСКА ОБРАДА ТЕКСТА:

Тел. 013/861-035

УПЛАТНИ РАЧУН код Јединице органа за јавна плаћања:

- приходи буџета општине - 840-44640-68

Штампа: Одсек за скупштинске послове