

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА  
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА  
ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ПЛАНДИШТЕ**

Председник Скупштине Општине: \_\_\_\_\_  
Јагода Бањанин

Број:  
Дана:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА БЛОК БР. 1 (РАДНА ЗОНА)  
У ПЛАНДИШТУ**

-ПРЕДЛОГ ПЛАНА-



**ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД**



**Е – 2301**

Одговорни урбаниста

Директор

Бранислава Топрек, дип.инж.арх.      Перица Манојловић, дип.инж.саоб.

Нови Сад, децембар 2008. год.

**НАЗИВ****ДОКУМЕНТАЦИЈЕ:**

ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ  
ЗА БЛОК БР. 1 (РАДНА ЗОНА)  
У ПЛАНДИШТУ

**НАРУЧИЛАЦ:**

ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ  
Пландиште, Војводе Путника 38

**ИНВЕСТИТОР:**

ОПШТИНА ПЛАНДИШТЕ  
Пландиште, Војводе Путника 38

**ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:** Зоран Воркапић

**НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ:  
ПЛАНА**

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

**ДИРЕКТОР:** Перица Манојловић, дипл.инж.саобр.

**Е –БРОЈ:** 2301

**ОДГОВОРНИ**

**УРБАНИСТА:** Бранислава Топрек дипл.инж.арх.

**СТРУЧНИ ТИМ:** Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.  
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.  
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.  
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.  
Зорица Санадер, дипл.инж.елект.  
Милан Жижич, дипл.инж.маш.  
Славица Пивнички, дипл.инж.пејс.арх.  
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хор.  
Радован Ристић, техн.

# САДРЖАЈ

## А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД.....	1
<b>I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА.....</b>	<b>2</b>
<b>1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ .....</b>	<b>3</b>
<b>2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО .....</b>	<b>3</b>
2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	3
2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ .....	3
<b>3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ .....</b>	<b>3</b>
<b>4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ .....</b>	<b>4</b>
4.1. КОРИДОР ДП I РЕДА БР. 7.1 - ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА ....	5
4.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ - ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ.....	5
4.3. КОМПЛЕКС ЕНЕРГЕТСКОГ ОБЈЕКТА .....	5
4.4. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО.....	6
<b>5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ .....</b>	<b>6</b>
5.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА.....	6
5.2. СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ СА ТЕРЕТНИМ ТЕРМИНАЛОМ .....	6
5.3. ЗОНА СТАНОВАЊА СА МАЛОМ ПРИВРЕДОМ И ПОЉОПРИВРЕДНОМ ПРОИЗВОДЊОМ.....	7
5.4. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ - КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА .....	7
<b>6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА .....</b>	<b>7</b>
<b>7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ .....</b>	<b>8</b>
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	8
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	9
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	10
7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	10
7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА .....	11
<b>8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА     ЈАВНИХ ПОВРШИНА .....</b>	<b>11</b>
8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ.....	11
8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ .....	12
8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ.....	12
<b>9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ .....</b>	<b>13</b>
9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ .....	13
9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА.....	13
9.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА .....	14
<b>10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ     ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....</b>	<b>14</b>
<b>11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА .....</b>	<b>16</b>

**II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ..... 17****1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ ..... 18**

- 1.1. КОРИДОР ДП I РЕДА БР. 7.1 - ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА .... 18
- 1.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ - ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ..... 19
- 1.3. КОМПЛЕКС ЕНЕРГЕТСКОГ ОБЈЕКТА ..... 22
- 1.4. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО ..... 23

**2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ ..... 23**

- 2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА..... 23
- 2.2. СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ СА ТЕРТНИМ ТЕРМИНАЛОМ ..... 30
- 2.3. ЗОНА СТАНОВАЊА СА МАЛОМ ПРИВРЕДОМ И ПОЉОПРИВРЕДНОМ ПРОИЗВОДЊОМ..... 34
- 2.4. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ – КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА..... 40

**Б) ГРАФИЧКИ ДЕО**

<b>Ред. број</b>	<b>Назив графичког приказа</b>	<b>Размера</b>
1.	Извод из ГП Пландиште - План намене површина	----
2.	Постојећа функционална организација простора обухваћеног Планом са приказом власништва	1:2000
3.	Граница простора обухваћеног Планом са поделом грађевинског земљишта на јавно и остало	1:2000
4.	План намене површина	1:2000
5.	План парцелације	1:2000
6.	План препарцелације	1:2000
7.	План саобраћајне инфраструктуре са регулацијом и нивелацијом	1:2000
8.	План водопривредне и гасоводне инфраструктуре	1:2000
9.	План електроенергетске и ТТ инфраструктуре	1:2000
10.	Карактеристични попречни профили уличних коридора	1:200

На основу члана 54. став 1. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник Републике Србије", број 47/2003 и 34/2006), члана \_\_\_ Статута општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште", број \_\_\_\_\_) и по прибављеном извештају Комисије за планове општине Пландиште, број \_\_\_\_\_ од \_\_\_\_\_ године, Скупштина општине Пландиште на својој \_\_ седници одржаној \_\_\_\_\_ године, донела је

## **ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЗА БЛОК БР. 1 (РАДНА ЗОНА) У ПЛАНДИШТУ**

### **УВОД**

Општина Пландиште је заинтересована да у северозападном делу грађевинског рејона насеља Пландиште, уз државни пут I реда број 7.1, формира радну зону и понуди је потенцијалним инвеститорима за изградњу и уређење. Намена овог простора је дефинисана Генералним планом Пландишта ("Сл. лист општине Пландиште", бр. 13/2004), којим је такође прописана детаљна урбанистичка разрада.

На основу Одлуке о изради, коју је донела Скупштина општине Пландиште ("Службени лист општине Пландиште", број 18/2008), приступило се изради Плана детаљне регулације за блок бр. 1 (радна зона) у Пландишту (у даљем тексту: План). Одлуком о изради Плана утврђена је граница обухвата Плана и одређен је ЈП "Завод за урбанизам Војводине" из Новог Сада за носиоца израде Плана.

Циљ израде овог Плана је обезбеђивање услова за уређење, организацију, изградњу и коришћење простора обухваћеног Планом. Предметно подручје овог Плана је блок бр. 1 у Пландишту, површине око 26 ha, који би се могао реализовати у скорој будућности.

План је урађен у складу са одредбама чл. 39-43. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006) и чл. 11-13. Правилника о садржини, начину израде, начину вршења стручне контроле урбанистичког плана, као и условима и начину стављања плана на јавни увид ("Службени гласник РС", број 12/2004), као и са другим прописима из области изградње, саобраћаја, водопривреде, животне средине и др.

Планом су дефинисани: намена површина, разграничење јавног и осталог грађевинског земљишта, зоне и целине са истим правилима уређења и грађења, регулациона, техничка и нивелациона решења саобраћајница и мрежа комуналне инфраструктуре, као и други услови за изградњу објеката и уређење простора обухваћеног Планом.

## **I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА**

## **1. ГРАНИЦА ПРОСТОРА ОБУХВАЋЕНОГ ПЛАНОМ**

Планом детаљне регулације за блок бр. 1 (радна зона) у Пландишту обухваћене су следеће целе парцеле: 128/1, 129/1, 1562/1, 1624/1, 1624/2, 1624/3, 1624/4, 1624/5, 1624/6, 1624/9, 1624/27, 1624/51, 1624/54, 1624/55, 1624/56, 1624/57, 1624/59, 1624/63, 1624/65, 1624/66, 1624/67 и 1624/68, као и део парцеле 1624/64. Све парцеле се налазе у К.о. Пландиште.

Укупна површина обухвата Плана детаљне регулације за блок бр. 1 (радна зона) у Пландишту износи сса 26,09 ха.

## **2. ПОДЕЛА ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА НА ЈАВНО И ОСТАЛО**

Грађевинско земљиште унутар простора обухваћеног Планом је подељено, у складу са Законом, на:

- јавно грађевинско земљиште и
- остало грађевинско земљиште.

### **2.1. ЈАВНО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

На основу члана 69. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС", број 47/2003 и 34/2006), *"грађевинско земљиште на којем су, до дана ступања на снагу овог закона, изграђени јавни објекти од општег интереса и јавне површине и које је у државној својини, јесте јавно грађевинско земљиште"*. Дакле, постојеће јавно грађевинско земљиште у обухвату Плана представљају коридор државног пута I реда број 7.1 (кат. парцела бр. 1624/64) и комплекс ТС 35/20 kV (кат. парцела бр. 1624/27).

На графичком приказу број 3 дата је подела грађевинског земљишта на јавно и остало, стим да је, поред постојећег, посебно назначено и будуће, односно, планирано јавно грађевинско земљиште, као планиране површине за јавне потребе, односно јавне површине од општег интереса (реконструисани и планирани улични коридори и заштитно зеленило).

Општина ће ово земљиште, у складу са законом, одредити за јавно. Јавно грађевинско земљиште не може се отуђити из државне својине. Попис парцела и план парцелације за јавно грађевинско земљиште су дати у тачки 8.3.

### **2.2. ОСТАЛО ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ**

Остало грађевинско земљиште чине све катастарске, односно грађевинске парцеле у обухвату Плана, које нису одређене као јавно грађевинско земљиште. Остало грађевинско земљиште може бити у свим облицима својине и у промету је.

Парцелација и препарцелација осталог грађевинског земљишта ће се вршити на основу урбанистичких пројеката, а у складу са условима датим овим Планом.

## **3. НАМЕНА ПРОСТОРА СА ПОДЕЛОМ НА ЗОНЕ И ЦЕЛИНЕ**

Простор обухваћен Планом, површине око 26,09 ха, се налази у северозападном делу грађевинског рејона насеља Пландиште (блок бр. 1).

Постојеће грађевинско земљиште представљају део коридора државног пута I реда бр. 7.1 (Зрењанин–Вршац), радни комплекс фабрике за прераду пластичних маса "Банатпласт" АД, комплекс ТС 35/20 kV и седам грађевинских парцела, које су дате

на коришћење или у закуп на 80 година правним и физичким лицима, а ради изградње пословних, производних и др. објеката из домена тзв. "мале привреде". Остало земљиште (највећи део простора) је сада неизграђено и користи се као пољопривредно земљиште.

Сво земљиште обухваћено Планом је у државној својини, а корисници су разни – од општине Пландиште до ЈП "Електропривреда Србије" и др. правних и физичких лица (графички приказ бр. 2).

Генералним планом Пландишта, предвиђено је да се на овом простору, поред постојећих радних садржаја, формира радна зона и понуди потенцијалним инвеститорима за изградњу радних комплекса (пословних, производних, складишних и других привредних објеката и садржаја), који неће имати негативан утицај на животну средину.

Уз ДП I реда, на парц. бр. 1624/54, површине око 1,1 ha, планира се изградња станице за снабдевање моторних возила горивом, уз коју би се могао формирати и теретни терминал. Такође је уз реконструкцију постојеће (Улица поред Банатпласта), предвиђено формирање нове улице – приступне саобраћајнице, дужине око 200 m, као и сво неопходно уређење и комунално опремање комплетног блока (инфраструктура, јавно и заштитно зеленило).

У обухвату Плана је и мали део блока бр. 8 – то је простор јужно од планиране улице, намењен породичном становању са малом привредом и пољопривредном производњом.

На основу наведеног концепта, подручје обухваћено планом може се према основној намени поделити на следеће просторне целине:

- површине за јавне потребе (путни и улични коридори, ТС и заштитно зеленило) и
- остале површине (зона радних садржаја, станица за снабдевање горивом са теретним терминалом и зона становања са малом привредом и пољопривредном производњом)

а према карактеру планираних интервенција у простору на:

- зону реконструкције (коридор ДП I реда бр. 7.1 и улица поред Банатпласта, комплекс ТС, радни комплекс "Банатпалст" и изграђени садржаји мале привреде) и
- зону нове изградње (коридор нове улице, планирани радни садржаји и зона становања са малом привредом).

#### **4. ПОВРШИНЕ ЗА ЈАВНЕ ПОТРЕБЕ**

Површине за јавне потребе су јавне површине и јавни објекти, чије је коришћење, односно изградња од општег интереса. Ове површине, односно земљиште, одређује се за јавно грађевинско земљиште, ако је у државној својини, односно после његовог прибављања у државну својину, у складу са законом и прописима о експропријацији.

У обухвату Плана површине за јавне потребе су:

- коридор државног пута I реда број 7.1 – главна насељска саобраћајница
- улични коридори – приступне саобраћајнице
- трафостаница
- заштитно зеленило



#### **4.1. КОРИДОР ДП I РЕДА БР. 7.1 – ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА**

Државни пут I реда број 7.1 (Зрењанин–Вршац) се пружа у правцу северозапад-југоисток, тангирајући са источне стране блок бр. 1, односно планирану радну зону. На овој деоници, ДП I реда број 7.1 је у плитком насипу, а ширина коловоза је око 6,0 m, са две проточне саобраћајне траке за одвијање двосмерног саобраћаја.

За део коридора државног пута I реда број 7.1, обухваћеног Планом, задржава се постојећа ширина регулације. Овај коридор је део јавног грађевинског земљишта, у ком је утврђена регулација и нивелација саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре и површине намењене за подизање јавног зеленила. У овом коридору дати су детаљни услови за прикључење планираних садржаја (преко утврђених саобраћајних прикључака) на државни пут. Такође, у оквиру овог коридора ће бити формирано јавно линијско и партерно зеленило, у складу са прописима из безбедности саобраћаја.

Површина коридора државног пута I реда обухваћена овим Планом износи 3,44 ha.

#### **4.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ – ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ**

Планом су обухваћена два улична коридора ранга приступне саобраћајнице – једно је постојећа тзв. Улица поред Банатпласта, за коју је предвиђена мања корекција регулације у средишњем делу, као и реконструкција - проширење коловоза и др. инфраструктуре, а друго је планирана, нова улица у јужном делу блока, као приступна саобраћајница до будућих радних садржаја са једне стране, а становања са малом привредом и пољопривредом са друге стране.

Планирани улични коридори су правилних и довољно широких регулација (15 и 20m) да обезбеде простор за изградњу и реконструкцију коловоза, бицикличких и пешачких стаза, као и свих видова комуналне инфраструктуре: водовода, канализације, електроенергетске, гасне и телекомуникационе мреже. Све слободне (неизграђене) површине уличних коридора биће адекватно озелењене (јавне зелене површине).

Улични коридори су површине од општег интереса и биће проглашене за јавно грађевинско земљиште, у складу са Законом. За уличне коридоре - приступне саобраћајнице у простору обухваћеном Планом предвиђена је укупна површина од око 2,47 ha.

#### **4.3. КОМПЛЕКС ЕНЕРГЕТСКОГ ОБЈЕКТА**

Комплекс трафостанице 35/20 kV се задржава у постојећим оквирима (кат. парц. бр. 1624/27), површине око 1200 m<sup>2</sup>. У складу са програмом развоја надлежне ЕД "Панчево", као и потребама будућих корисника, ова ТС ће се по изградњи нове трафостанице 110/20kV у Великој Греди реконструисати у разводно 20 kV чвориште. Прилазни пут до парцеле ТС (сада са правом пролаза на пољопривредном земљишту) треба да добије одговарајућу парцелу (колско-пешачки пролаз) и издвоји се од осталог грађевинског земљишта намењеног за радне садржаје.

Напајање потрошача, чије потребе изискују ангажовање веће снаге, вршиће се из трафостаница, које ће се градити на осталом земљишту предвиђеном за радне садржаје, односно на парцелама тих корисника. Ако се укаже потреба, изградња нових дистрибутивних монтажно-бетонских ТС за 20/0,4kV напонску трансформацију могућа је и у склопу осталог јавног грађевинског земљишта (улични коридори), на основу овог Плана и услова надлежног електродистрибутивног предузећа.

#### **4.4. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО**

Заштитно зеленило ће бити формирано уз западну границу блока бр. 1 - уз постојећу сабраћајницу и планиране радне садржаје. Треба га формирати од група садница лишћара, четинара и шибља, које одговарају станишним условима. Заштитно зеленило ће имати функцију заштите од евентуалних негативних утицаја планираних радних садржаја.

Заштитно зеленило у обухвату Плана захвата површину од око 1,47 ha.

#### **5. ОСТАЛЕ ПОВРШИНЕ**

Када се издвоје површине за јавне потребе, остало земљиште обухваћено Планом чине следеће целине:

- зона радних садржаја,
- комплекс станице за снабдевање горивом са теретним терминалом и
- зона становања са малом привредом и пољопривредном производњом.

##### **5.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА**

Формирани радни комплекси (површине око 5,09 ha) се задржавају, уз могућност реконструкције и доградње постојећих и изградње нових садржаја, у складу са условима и правилима грађења датим овим Планом.

На површини од око 11,95 ha предвиђена је изградња нових радних садржаја. Формирање грађевинских парцела за планиране радне комплексе ће се вршити на основу одговарајућих урбанистичких пројеката, када буду познати корисници простора, односно њихови конкретни захтеви.

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

- индустријски комплекси,
- производни погони мале привреде,
- стоваришта, складишта и магацини,
- сервис и други услужни комплекси.

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

##### **5.2. СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ СА ТЕРЕТНИМ ТЕРМИНАЛОМ**

На кат. парц. бр. 1624/54 предвиђена је изградња станице за снабдевање горивом, са продавницом, ауто перионом и пратећим садржајима. Планирани капацитет станице је 4 резервоара за течено гориво, укупне запремине око 50 m<sup>3</sup>, и резервоар за ТНГ, капацитета око 30 m<sup>3</sup>, са монтажним кавезом за продају ТНГ-а у боцама. С обзиром на величину комплекса (1,11 ha), у наредној фази, могућа је изградња и теретног терминала (предвиђеног ГП-ом).

### 5.3. ЗОНА СТАНОВАЊА СА МАЛОМ ПРИВРЕДОМ И ПОЉОПРИВРЕДНОМ ПРОИЗВОДЊОМ

Овим Планом је, поред блока бр. 1, обухваћен и мали део блока бр. 8 (јужно од планиране улице) намењен породичном становању са малом привредом и пољопривредном производњом. Ова намена представља нови садржај у насељу, а замишљена је као својеврсна тампон, тј. прелазна зона између, условно речено, "чистог" становања и радне зоне. Карактерисале би је парцеле веће површине и ширине уличног фронта, на којима би уз становање постојали предуслови за бављење пољопривредном производњом и/или малом привредом, од занатских радњи и сервиса до мини погона за најразличитију производњу. Ова намена у обухвату Плана захвата око 0,44 ha.

### 5.4. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ - КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА

У северном делу Планом обухваћеног простора пружа се (у правцу исток – запад) траса високонапонског 110kV далековода. У зони далековода важи основна намена површина дефинисана овим Планом (зона радних садржаја, улични коридори и заштитно зеленило), али се примењује режим ограниченог изградње, у складу са правилима дефинисаним овим Планом и условима предузећа у чијој надлежности је овај далековод.

## 6. БИЛАНС ПОВРШИНА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Планом детаљне регулације за блок бр. 1 (радна зона) у Планишту утврђује се и биланс површина у обухвату Плана. Биланс површина је исказан кроз основну намену површина.

**Табела** - Биланс површина у обухвату Плана

Редни број	Намена површина	Величина у ha			%
		постојеће	ново	укупно планирано	
<b>1.</b>	<b>Површине за јавне потребе</b>	<b>5,68</b>	<b>1,82</b>	<b>7,50</b>	<b>28,75</b>
1.1.	Коридор ДП I реда број 7.1 глав.насељ.саобраћајница	3,44	–	3,44	13,19
1.2.	Улични коридори-приступне саобраћајнице	2,12	0,35	2,47	9,47
1.3.	Трафостаница	0,12	–	0,12	0,46
1.4.	Заштитно зеленило	–	1,47	1,47	5,63
<b>2.</b>	<b>Остале површине</b>	<b>5,09</b>	<b>13,50</b>	<b>18,59</b>	<b>71,25</b>
2.1.	Зона радних садржаја	5,09	11,95	17,04	65,31
2.2.	Станица за снабдевање горивом и терет. терминал	–	1,11	1,11	4,25
2.3.	Зона становања са малом привредом	–	0,44	0,44	1,69
<b>Укупно</b>	<b>Површина обухваћена Планом</b>	<b>11,03</b>	<b>15,06</b>	<b>26,09</b>	<b>100</b>

## **7. МРЕЖА ЈАВНЕ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ**

### **7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА**

Непосредни излазак на државни пут I реда бр. 7.1 – главну насељску саобраћајницу (ГНС), положај у оквиру насеља, као и диспозиција радних комплекса су елементи који овој локацији дају изванредне просторно-саобраћајне могућности за неометан развој, посебно са аспекта друмског транспорта.

На основу тога саобраћајни положај планиране радне зоне уз државни пут, може се окарактерисати као врло повољан. Као таква ова радна зона ће се наметнути као иницијални нуклеус привредног развоја, средиште токова свих врста роба и за шире окружење.

Садржаји будуће радне зоне биће везани преко приступне саобраћајнице са два прикључења на државни пут – ГНС, што се може сматрати врло повољним с обзиром на значај и будућу намену посматраног подручја.

Основну везу целог комплекса радне зоне са категорисаном путном мрежом и насељским системом саобраћајница чиниће приступна саобраћајница – тзв. улица поред Банатпласта, која на два места - својим северозападним делом (постојећи прикључак на km 65+573) и источним делом (постојећи прикључак на km 66+632) излази на ДП I реда бр.7.1 – главну насељску саобраћајницу.

Поред ове приступне саобраћајнице, планским решењем предвиђа се формирање коридора још једне приступне саобраћајнице, која ће функционално повезивати јужни део ове радне зоне и планирано становање са малом привредом са насељском мрежом.

Саобраћајно решење у оквиру ове зоне је конципирано тако да се избегну директна сукобљавања саобраћајних струја на саобраћајницама са значајним постојећим/перспективним саобраћајним токовима (ДП бр. 7.1), са приступном саобраћајницом као основном интерног саобраћајног система, одговарајућим бројем прикључења на државну путну мрежу, у таквом ритму да не угрожавају одвијање саобраћаја на државном путу.

Постојећа прикључења на државни пут морају се редефинисати и реконструисати - са свим неопходним елементима који ће омогућити безбедно и неометано прикључивање, без утицаја на ниво услуге предметног пута.

У оквиру јавних површина – коридора приступних улица предвиђена је изградња саобраћајница, са свим потребним елементима који ће омогућити безбедно и неометано кретање свих друмских превозних средстава, уз обезбеђење одговарајућег одводњавања са свих саобраћајних површина. Овим концептом у оквиру коридора државног пута поред неопходног прилагођавања ширине пута (7,7m) предвиђена је изградња станице за снабдевање горивом (ССГ) и теретног терминала са одговарајућим резервисаним површинама у складу са рангом државног пута. Површине за стационарни саобраћај у оквиру јавне површине уличних коридора нису предвиђене, већ ће се потребе за паркирањем решавати у оквиру парцела.

Изградњом пешачких и бицилистичких стаза, омогућиће се неометано и безбедно кретање ових учесника у саобраћају с обзиром на традицију немоторних кретања и њихову бројност у насељу.

## **7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

### **Снабдевање водом**

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих објеката питком водом, као и мрежу за заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Корисници радне зоне и других садржаја у блоку број 1 у Пландишту ће се водом снабдевати из насељске водоводне мреже и то прикључењем на најближу постојећу мрежу.

На предметном простору, у блоку број 1 се налазе постојеће инсталације насељског водоводног система и то вод пречника  $\varnothing$  110 mm, који је положен у улицу поред Банатпаста (стари пут Марковићево – Пландиште), као и вод пречника  $\varnothing$  50 mm, који је положен у у појасу државног пута I реда бр. 7.1 (улицом Хајдук Вељка до мотела "Платан").

До изградње организованог система водоснабдевања, за покривање потреба за водом за пиће појединачних радних комплекса, на парцелама на којима се предвиђа њихова изградња могуће је бушење бунара, чији ће се тачан број и положај одредити на основу исказаних потреба за водом и могућности за њихово бушење. Изградњу ових бунара извршити у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Сл. гласник РС", бр. 92/2008).

За покривање потреба за противпожарном водом, на парцелама појединачних комплекса, могуће је бушење бунара који ће захватати мање квалитетну издан. Противпожарна потреба за водом износи 10 l/s, што је уједно, количина потребна за димензионисање хидрантске мреже.

### **Одвођење вода**

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде прикључењем на насељски канализациони систем (када исти буде изграђен), и даље преко постројења за пречишћавање отпадних вода у Пландишту, до коначног реципијента водотока Ројге.

Мрежа је планирана до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж 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.

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

Сувишне атмосферске воде на овом простору се прикупљају отвореним каналима, а крајњи реципијент за прихват ових вода је мелиоративна каналска мрежа по ободу насеља (канал К-П, II-60 и II-61).

Кишна канализација ће се конципирати за меродавне услове (временски пресек, урбанизованост простора, рачунска киша итд.), а етапно реализовати тако да се изграђена делом, рационално уклапа у будуће решење.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих бетонских површина до реципијента. Атмосферске воде, у зависности од порекла, се могу упустити у реципијент тек након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент - путни канал, тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратор, таложник). За атмосферске отпадне воде са зауљених и задрљаних површина, мора се предвидети одговарајући третман на сепаратору уља и таложнику. Садржај уља у третираној води не сме бити већи од 0,1 mg/l, а суспендованих материја од 35 mg/l.

Атмосферске и условно чисте технолошке воде (расхладне и сл.), чији квалитет одговара II<sub>6</sub> класи квалитета воде могу се без пречишћавања упуштати у канале.

### **7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА**

На делу простора у обухвату Плана постоји изграђена трафостаница 35/20 kV "Пландиште" и електроенергетска високонапонска 110 kV и средњенапонска 35 kV и 20 kV мрежа и припадајуће трафостанице, преко којих је обезбеђено напајање електричном енергијом постојећих корисника.

За потребе напајања електричном енергијом потрошача у обухвату Плана потребно је изградити нову МБТС 20/0,4 kV напонског преноса, снаге до 2x630 kVA за напајање јавне расвете, садржаја на јавном земљишту и дела корисника простора мање снаге. Напајање потрошача на осталом земљишту, чије потребе изискују веће снаге вршиће се из трафостаница које ће се градити на парцелама тих корисника. Процењена укупна максимална снага износи око 1 MVA.

За напајање нових трафостаница 20 kV мрежу треба градити подземно. Од трафостаница вршиће се развод нисконапонским кабловским водовима до новопланираних потрошача.

Целокупну надземну електроенергетску мрежу у обухвату Плана преба каблирати, а нову градити подземно у уличним коридорима. Постојећа трафостаница 35/20 kV ће се задржати као 20 kV разводно чвориште. Дуж саобраћајница и пешачких стаза у обухвату Плана треба изградити мрежу јавне расвете.

У заштитном коридору високонапонских 110 kV далековода, грађење ће се вршити у складу са правилима дефинисаним овим Планом и условима предузећа у чијој надлежности су ови далеководи.

### **7.4. ГАСОВОДНА ИНФРАСТРУКТУРА**

На простору обухвата Плана постоје изграђени:

- гасовод од челичних цеви капацитета 2000 m<sup>3</sup>/h профила DN 100,
- челични гасовод профила DN 65 и
- челични гасовод профила DN 25.

За грејање објеката на простору обухвата Плана, планира се коришћење природног гаса као енергента за производњу топлотне енергије. Планирани потрошачи прикључиће се на постојећу гасоводну мрежу.

На челични гасовод DN 100 могуће је прикључење већих потрошача са укупном потрошњом од око 400 m<sup>3</sup>/h природног гаса.

На челични гасовод DN 65 могуће је прикључити потрошаче са укупном потрошњом до 200 m<sup>3</sup>/h природног гаса од преосталог капацитета.

На челични гасовод DN 25 могуће је прикључење око 10 мањих потрошача са потрошњом до 20 m<sup>3</sup>/h природног гаса.

Планира се измештање дела челичног гасовода DN 65 са парцеле бр. 1624/54 у улични коридор, од прикључка на челични гасовод DN 100 до MPC "Банатпласт".

За потрошаче који би евентуално имали потребу за већом количином гаса потребно је извршити проширење капацитета мерно регулационе станице и гасовода.

## **7.5. ТЕЛЕКОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА**

На простору у обухвату Плана постоји изграђена телекомуникациона инфраструктура за потребе постојећих корисника. За потребе нових корисника потребно је изградити одговарајућу телекомуникациону мрежу.

Од постојеће телефонске централе у насељу потребно је обезбедити телекомуникациону мрежу за потребе одвијања телекомуникационог саобраћаја корисника планског простора. Потребно је обезбедити око 50 директних телефонских прикључака, а телекомуникациону мрежу у потпуности каблирати.

За потребе корисника планског простора потребно је изградити телекомуникациону мрежу у уличним коридорима, како би се створили услови за примену и коришћење широкопојасних сервиса и приступног мултиплексера дигиталних претплатничких линија (DSLAM), којим ће се омогућити брзи приступ интернету, као и мултимедијални сервиси.

У циљу обезбеђења потреба за новим ТТ прикључцима и преласка на нову технологију развоја у области телекомуникација потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем ТТ канализације од планираног ТТ окна до просторије планиране за смештај телекомуникационе опреме, унутар парцела корисника, или до објекта УПС (МСАН) на јавној површини. Од приступних комутационих уређаја до најближе телефонске централе у Планишту изградиће се оптички кабл.

## **8. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА И ПАРЦЕЛАЦИЈА ЈАВНИХ ПОВРШИНА**

### **8.1. ПЛАН РЕГУЛАЦИЈЕ**

Планом регулације дефинисане су нове регулационе линије, као линије разграничења планираног јавног и осталог грађевинског земљишта.

Регулационе линије су дефинисане постојећим и новоодређеним међним тачкама (графички приказ број 5).

У границама обухвата Плана део државног пута I реда бр. 7.1 је постојеће јавно грађевинско земљиште и задржава своју досадашњу катастарску ознаку.

Списак координата новоодређених међних тачака

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7509069.99	5010487.67	5	7509248.37	5009934.68
2	7509072.14	5010482.09	6	7509238.74	5009931.90
3	7509135.22	5010279.44	7	7509243.91	5009917.78
4	7509122.29	5010274.63	8	7509397.04	5009961.98

## 8.2. ПЛАН НИВЕЛАЦИЈЕ

Подручје обухваћено Планом се налази на равничарском терену, чије су надморске висине од 76,32 m до 80,58 m апсолутне надморске висине.

Планом нивелације (на графичком приказу број 6) дефинисане су коте прелома и нагиби нивелета саобраћајница и крећу се од 0,05–0,51 %. Нивелационим решењем су дате смернице нивелације којих се у фази пројектовања треба начелно придржавати.

## 8.3. ПЛАН ПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ

### План парцелације

Од постојећих парцела у обухвату Плана деобом се образују парцеле 1–16 на следећи начин (графички приказ број 5):

Постојећа парцела	Парцеле настале парцелацијом	Постојећа парцела	Парцеле настале парцелацијом
1624/9	1,2	1624/6	9,10,11
1624/7	3,4	1624/67	12,13,14,15,16
1624/4	5,6,7,8		

### План препарцелације

Од парцела насталих парцелацијом (деобом), препарцелацијом се образују нове грађевинске парцеле А - Д јавног грађевинског земљишта, као и парцеле осталог грађевинског земљишта (графички приказ број 5).

#### Парцеле јавног грађевинског земљишта

Нове парцеле	Парцеле	
	постојеће	настале парцелацијом
А		3
Б		2,4,6
В	128/1,129/1,1624/5,1624/3,1562/1	8,10
Г		9,13
Д		14

Нове парцеле	Површина (m <sup>2</sup> )	Намена парцела
А	1221	трафостаница
Б	182	колско-пешачки пролаз
В	20914	постојећи улични коридор
Г	14735	заштитино зеленило
Д	3365	планирани улични коридор

#### Парцеле осталог грађевинског земљишта

На осталом грађевинском земљишту у обухвату Плана ће се од парцела добијених парцелацијом, по потреби, урбанистичким пројектима образовати парцеле за радне комплексе и др. садржаје, у складу са условима за образовање грађевинских парцела дефинисаних овим Планом.



## **9. УСЛОВИ ЗАШТИТЕ**

### **9.1. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ**

У циљу заштите животне средине предметног подручја неопходно је предузети одређене мере заштите воде, ваздуха и земљишта, с обзиром да је претежна намена зона радних садржаја.

У наведеном контексту предвиђено је:

- снабдевање водом за пиће и санитарне потребе преко насељског водоводног система;
- изградња сепаратног канализационог система, што значи да ће се посебно одводити сувишне атмосферске воде, а посебно употребљене санитарне и пречишћене индустријске отпадне воде;
- атмосферске воде са зауљених и запрљаних површина ће се тек након адекватног третмана упуштати у реципијент;
- гасификацијом овог простора заштитиће се ваздух, као природни ресурс, од загађења;
- у циљу заштите ваздуха од загађења потребно је у производним погонима уградити системе за аспирацију;
- У контексту заштите ваздуха и земљишта потребно је за производне погоне који врше имисију одређених аерозагађивача предвидети контролна мерења параметара, који карактеришу квалитет ваздуха;
- током функционисања бензинске станице неопходна је примена одређених мера заштите од акцидената, односно примена прописа који регулишу рад са експлозивним материјама, као и начин ускладиштења и превоз и промет ових материја.

У контексту заштите земљишта, све неразградиве материје у чврстом стању, које су настале као отпад у процесу производње, потребно је одлагати у одговарајуће контејнере, а потом их транспортовати од стране надлежног комуналног предузећа.

Реализацијом плана озелењавања, посебно радне зоне, унапредиће се микроклиматски и санитарно хигијенски услови насеља, а такође, предметно зеленило биће у функцији баријере у промету загађивача у односу на спољне садржаје. Посебно треба формирати заштитни зелени појас између радних површина и околних садржаја.

За објекте, који ће бити лоцирани у радној зони, а могу имати негативне утицаје на животну средину, надлежни орган може прописати потребу израде студије процене утицаја на животну средину, у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", број 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/2005), и Уредбом о утврђивању Листе пројекта за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 84/2005).

### **9.2. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ И КУЛТУРНИХ ДОБАРА**

На предметном простору нема регистрованих заштићених, нити предложених за заштиту природних и културних добара, те се Планом не предвиђају посебне мере заштите.

Уколико се у току земљаних и др. грађевинских радова наиђе на културно или природно добро (које је геолошко-палеонтолошког или минералошко-петрографског порекла), за које се претпостави да има својство културног или природног добра,

извођач радова и инвеститор су дужни да о томе обавесте надлежну установу и да предузму све мере како се културно, односно природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица.

За културна добра надлежан је Завод за заштиту споменика културе из Панчева, а за природна добра надлежан је Завод за заштиту природе Србије, Одељење у Новом Саду.

### **9.3. ЗАШТИТА ОД ПОЖАРА, НЕПОГОДА И РАТНИХ РАЗАРАЊА**

**Заштита од пожара** обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара.

**Заштита објеката од атмосферског пражњења** обезбедиће се:

- извођењем громобранских инсталација у складу са одговарајућом законском регулативом.

**Заштита од града** обезбедиће се:

- постојећим противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града, по потреби, испаљују противградне ракете.

**Заштита од земљотреса** обезбедиће се:

- сви грађевински објекти морају бити прорачунати на отпорност на земљотрес јачине најмање 6<sup>0</sup> MCS;
- морају се испоштовати прописане минималне ширине саобраћајних коридора, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

**Заштита људи и материјалних добара од ратних разарања** обезбедиће се:

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

## **10. СРЕДЊОРОЧНИ ПРОГРАМ УРЕЂИВАЊА ЈАВНОГ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА**

Приказ трошкова за уређивање јавног грађевинског земљишта, односно предвиђених радова на изградњи саобраћајне и друге јавне комуналне инфраструктуре, је дат према врсти инфраструктуре и збирно:

### **Саобраћајна инфраструктура**

Изградња планиране саобраћајне инфраструктуре коштаће:

- Приступна саобраћајница (ул. поред Банатпласта) --- 30 240 000 дин.
- Укрштања (прикључци на ДП I реда) ----- 3 360 000 дин.
- Приступна саобраћајница (уз блок бр. 8) ----- 4 840 000 дин.
- Пешачко-бициклическе површине ----- 10 080 000 дин.

---

Укупно ----- 48 520 000 дин.

## Водопривредна инфраструктура

Процена потребних средстава за изградњу водопривредне инфраструктуре обухвата:

- Водовод -----	5 500 000 дин.
- Канализација отпадних вода -----	10 000 000 дин.
- Кишна канализација -----	4 500 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	20 000 000 дин.

## Електроенергетска инфраструктура

У склопу електроенергетске инфраструктуре предвиђена су следећа улагања:

- МБТС 20/0,4 kV 630 kVA ---	4 800 000 дин.
- 20 kV кабл -----	6 700 000 дин.
- НН мрежа и јавна расвета -----	8 200 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	19 700 000 дин.

## Гасоводна инфраструктура

Изградња планиране гасоводне инфраструктуре коштаће:

око ----- 1 215 000 дин.

## Телекомуникациона инфраструктура

Изградња планиране ТТ инфраструктуре коштаће

око ----- 3 500 000 дин.

Јавне зелене површине

Процена потребних средстава за реконструкцију, подизање и уређење јавних зелених површина у обухвату Плана износи:

- заштитно зеленило -----	2 200 000 дин.
- улично зеленило -----	7 075 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	9 275 000 дин.

## Укупна средства потребна за уређење јавног грађевинског земљишта

Саобраћајна инфраструктура -----	48 520 000 дин.
Водопривредна инфраструктура -----	20 000 000 дин.
Електроенергетска инфраструктура -----	19 700 000 дин.
Гасоводна инфраструктура -----	1 215 000 дин.
Телекомуникациона инфраструктура -----	3 500 000 дин.
Јавне зелене површине -----	9 275 000 дин.
<hr/>	
Укупно -----	102 210 000 дин.

Потребна средства ће се прецизније утврђивати приликом појединачног извођења радова, у складу са годишњим програмом уређивања јавног грађевинског земљишта, а у складу са предмером и предрачуном из прибављене техничке документације.

Финансирање уређивања јавног грађевинског земљишта и изградње јавне комуналне инфраструктуре обезбедиће се из средстава остварених од:

- инвеститора – власника будућих радних комплекса
- закупнине за грађевинско земљиште
- накнаде за уређивање грађевинског земљишта
- накнаде за коришћење грађевинског земљишта.

## **11. МЕРЕ И УСЛОВИ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

Након усвајања овог Плана од стране Скупштине општине Пландиште, а на начин и по поступку предвиђеним Законом, предузимају се следеће радње:

- разграничење јавног од осталог грађевинског земљишта,
- израда урбанистичких пројеката за парцелацију/препарцелацију,
- издавање Извода из Плана,
- промена намене земљишта,
- израда пројектно-техничке документације за објекте и инфраструктуру,
- прибављање одобрења за изградњу.

## **II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА**

# 1. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ЈАВНОМ ЗЕМЉИШТУ

## 1.1. КОРИДОР ДРЖАВНОГ ПУТА I РЕДА БРОЈ 7.1 – ГЛАВНА НАСЕЉСКА САОБРАЋАЈНИЦА

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/2005),
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 53/82, пречишћен текст, 15/84, 5/86, 21/90, 28/91 измене),
- Правилника о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ ", бр. 35/81 и 45/81),
- Техничких прописа из области путног инжењеринга,
- ЈУС-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

У оквиру коридора државног пута потребно је обезбедити следеће програмско-планске елементе за реализацију реконструкције коловозне конструкције државног пута I реда број 7.1:

- |   |      |    |
|---|------|----|
| - ширина проточне саобраћајне траке     | 3,55 | m, |
| - ширина траке за уливање               | 3,25 | m, |
| - ширина траке за изливање              | 3,25 | m, |
| - ширине банке                          | 1,2  | m, |
| - ширина коловоза аутобуског стајалишта | 3,25 | m, |

У оквиру реализације прикључака и самог државног пута основни елементи за саобраћајно пројектовање су следећи:

- рачунска брзина у оквиру зоне прикључења од 80 km/h,
- саобраћајно оптерећење на државном путу > 250- 500 возила/сат,
- подизање ограда и дрвећа поред пута је у функцији омогућавања прегледности и без утицаја на безбедност саобраћаја,
- заштитна ширина за постављање стубова јавне расвете је 1,8 m (за рачунску брзину од 80 km/h) од ивице коловоза државног пута,
- дужина нише за аутобуско стајалиште 13,0 m за један, односно 26,0 m за два или за зглобни аутобус,

Прикључење радне зоне на државни пут I реда број 7.1 извести на стациоณาма km 65+573 и km 66+632, са следећим елементима:

- двосмерни прикључци у ширини од минимално 7,0 m, са одговарајућим геометријским елементима (одговарајући радијуси прикључења на основу криве трагова меродавног возила R=12,0 m и даљина прегледности од мин. 120,0 m),
- коловозна конструкција са истом носивошћу као и државни пут (осовинско оптерећење од 11,5 t ),
- изградња једносмерних додатних саобраћајних трака за успорење/убрзање (искључење/укључење) поред коловоза државног пута,
- режимска брзина улива/излива са/на додатне саобраћајне траке од 25 km/h,
- саобраћајно оптерећење на саобраћајним прикључцима > 250 возила/сат.

Остали услови за уређење, изградњу и полагање јавне водопривредне, електроенергетске, гасоводне и телекомуникационе инфраструктуре, као и услови за озелењавање су исти као за уличне коридоре – приступне саобраћајнице (дати у тачки 1.2.).

## **1.2. УЛИЧНИ КОРИДОРИ – ПРИСТУПНЕ САОБРАЋАЈНИЦЕ**

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

### **Саобраћајна инфраструктура**

- Минимална ширина саобраћајних трака је 2,5 m (за јужну улицу) и 3,0 m (за западну улицу).
- Предвидети издигнуте ивичњаке или ивичне траке ширине 0,30 m.
- Све елементе саобраћајница треба пројектовати за саобраћајно оптерећење > 250 возила/сат, са полупречницима лепеза у зони прикључења утврђеним на основу криве трагова меродавног возила које ће користити предметни саобраћајни прикључак (шлепер са приколицом).
- Коловозну конструкцију треба димензионисати за осовинско оптерећење од најмање 11,5 t по осовини.
- Планирана бицикличка стаза је ширине 1,5 m.
- Планиране пешачке стазе су ширине 1,5 m (за јужну улицу) и 2,0 m (за западну улицу).

### **Водопривредна инфраструктура**

#### **Снабдевање водом**

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

#### **Одвођење отпадних и атмосферских вода**

- Канализацију радити по сепаратном систему.
- Системом фекалне канализације покрити цело подручје у обухвату Плана и обезбедити прикључке за све привредне и друге субјекте.
- Пречишћавање фекалних отпадних вода вршити на постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ).
- Трасу фекалне канализације водити у слободном уличном профилу.
- Минимални пречник уличних канала не сме бити мањи од Ø200 mm.
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојени цевни материјал, према важећим прописима и стандардима (не препоручују се бетонске цеви).

- Дубина каналске мреже на најузводнијем крају мора омогућити прикључење потрошача са минималним нагибом прикључка у теме цеви преко два лука од 45° и минималном каскадом у ревизионом шахту.
- Дубина не сме бити мања од 1,20 m од нивелете коловоза.
- Изградити зацевљену атмосферску канализациону мрежу са уличним сливницим и системом ригола и каналета.
- Сливнике радити са таложницима за песак или предвидети таложнице за песак пре улива у сепаратор масти и уља.
- Трасе водити у зеленом појасу дуж саобраћајнице.
- Реципијент је отворена каналска мрежа.
- Коте дна канализационих испуста пројектовати тако да буде 0,5m изнад дна канала у који се уливају.
- Све радове извести уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног комуналног предузећа.
- Уређење обала и канала изводити уз претходно прибављене услове и сагласности надлежног водопривредног предузећа.

### **Електроенергетска инфраструктура**

- Дистрибутивне трафостанице у уличном коридору градити као монтажно бетонске, за 20/0,4 kV напонски пренос, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа.
- За бјекат трафостанице обезбедити минималну површину од 5mх6m.
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m.
- Средњенапонску и нисконапонску мрежу у обухвату Плана градити подземно.
- Електроенергетске каблове полагаати на зеленим површинама поред саобраћајница и пешачких стаза или, уколико за то нема могућности, испод пешачких стаза.
- Дубина полагања каблова не сме бити мања од 0,8 m.
- Електроенергетску мрежу полагаати најмање 0,5 m од темеља објеката и 1,0 m од саобраћајница;
- При укрштању са саобраћајницом кабел мора бити постављен у заштитну цев а угао укрштања треба да буде око 90°.
- При паралелном вођењу енергетских и телекомуникационих каблова најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV, односно 1,0 за каблове напона преко 10 kV. Угао укрштања треба да буде 90°.
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m.
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације.
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.
- Светилке за осветљење саобраћајница поставити на стубове расвете поред саобраћајница на минималном растојању од 1,0 m од коловоза, а на међусобном растојању до 40 m и ван колских прилаза објектима.
- За расветна тела користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.
- Тачан распоред, врста расветних тела, висина и тип стубова одредиће се главним пројектом.
- Прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног ЕД предузећа у Панчеву.



## **Гасоводна инфраструктура**

- Гасоводну мрежу градити на основу главних пројеката, у складу са важећим законским прописима.
- Дубина полагања гасовода је мин. 0,6 до макс. 1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.
- Вредности минималних прописаних растојања гасовода у односу на укопане инсталације су:

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

- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

## **Телекомуникациона инфраструктура**

- Целокупну ТТ мрежу (фиксна телефонија, КДС, интернет и др.) градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима.
- ТТ мрежа ће се у потпуности градити подземно.
- Дубина полагања ТТ каблова треба да је најмање 0,8 m, односно 1,0 m (оптички кабл).
- ТТ мрежу полагати поред саобраћајница на растојању најмање 1,0 m од саобраћајнице или поред пешачких стаза. У случају да се то не може постићи ТТ каблове полагати испод пешачких стаза.
- При укрштању са саобраћајницама каблови морају бити постављени у заштитне цеви, а угао укрштања треба да буде 90°.
- При паралелном вођењу са електроенергетским кабловима најмање растојање мора бити 0,5 m за каблове напона до 10 kV и 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању најмање растојање мора бити 0,5 m, а угао укрштања 90°.
- При укрштању са цевоводом гасовода, водовода и канализације вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5m.
- Уређаји и опрема УПС поставиће се у метално кућиште - слободностојећи орман на јавној површини.

## Улично зеленило

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

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

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

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

### Општа правила уређења за зелене површине

- Обавезна израда главних пројеката озелењавања уличних коридора, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун.
- Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина.
- Дрвеће и шибље садити на удаљености од одређених инсталација и то:

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

- Избор дендролошког материјала оријентисати на аутохтоне и предложене врсте.
- Саднице треба да буду I класе, минимум 4-5 година старости.

## **1.3. КОМПЛЕКС ЕНЕРГЕТСКОГ ОБЈЕКТА**

Постојећа трафостаница 35/20 kV ће се, по потреби, реконструисати у разводно 20 kV чвориште, у складу програмом развоја и техничким условима ЕД "Панчево".

## **1.4. ЗАШТИТНО ЗЕЛЕНИЛО**

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

Уз спољну границу површине намењене за заштитно зеленило, према пољопривредном земљишту, оставити појас од минимум 3,0 m под травом, ради заштите пољопривредних усева од сенке коју стварају високи лишћари.

## **2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА НА ОСТАЛОМ ЗЕМЉИШТУ**

### **2.1. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА**

#### **а) Намена и врста објеката**

Главни објекти: пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама. У оквиру грађевинске парцеле у радној зони дозвољена је изградња и једне мање стамбене јединице у оквиру засебног објекта или у склопу пословно-стамбеног објекта.

Остали објекти на парцели: помоћни објекти, портирнице, вагарске кућице, гараже, оставе, силоси, надстрешнице за машине и возила, санитарни пропусници, трафостанице, објекти за смештај телекомуникационе и РТВ опреме, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење), бунари, ограде и сл.

Пословне делатности које се могу дозволити у овој зони су све производне, пословне и радне активности мањег или већег обима, односно капацитета, уз обезбеђење услова заштите животне средине, као што су: откупне станице пољопривредних производа, млинови и силоси, погони за производњу хране - прераду млека, јаја и меса (млекарне, кланице и сл.), прераду житарица, конзервирање воћа, поврћа и грожђа (хладњаче, сушаре, пецаре, вински подруми и сл.), производњу сточне хране и сличног, затим делатности везане за производњу грађевинског материјала, прераду и обраду пластичних маса, метала и дрвета, за електронску, текстилну или неку сличну производњу, односно делатности из области трговине на велико и мало, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

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

#### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

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

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600m<sup>2</sup>, са ширином уличног фронта од минимално 20,0m.

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

У зависности од одређеног технолошког процеса производње и пословања, у оквиру радног комплекса објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом или је увучена у односу на регулациону линију за 5,0m (графички приказ број 6).

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 мин. 5m (а изузетно 1m), под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4 m.

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

### **г) Урбанистички показатељи**

Степен искоришћености парцеле је максимално 70%  
Индекс изграђености је максимално 1,5

### **д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- пословни и пословно-стамбени: макс. П+1+Пк
- портирница и чуварска кућица: макс. П
- производни: макс. П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П+1
- помоћни: П.

### **ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

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

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

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

### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

На грађевинској парцели радног комплекса поред примарних (пословних, производних и складишних) објеката дозвољена је изградња мањег стамбеног објекта (чуварске куће), односно, дозвољена је изградња пословно-стамбеног објекта са једном стамбеном јединицом, површине стамбеног дела до 50 m<sup>2</sup>.

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 5mX6m, а минимална удаљеност од других објеката је 3m. Средњенапонску 20 kV и нисконапонску мрежу градити подземно, по условима грађења подземне електроенергетске мреже. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

Објекти за смештај телекомуникационих уређаја мобилне телекомуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у зони радних садржаја, у оквиру објекта (у и на објекту) појединачних корисника или у оквиру комплекса/парцеле појединачних корисника. Објекат за смештај телекомуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са телекомуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. До комплекса за смештај мобилне телекомуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV.

Радни комплекси могу се ограђивати пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,2m. Улична ограда и ограда на углу морају бити транспарентне, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9m.

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

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

#### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0m.

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и теретна возила, у зависности од изабраног система, врста очекиваних возила и расположивог простора. Препоручен систем за паркирање је управни, са димензијама једног паркинг места 2,5m x 5,0m за путничка возила, 3,0m x 6,0 m за ЛТВ и 3,5m x 15,0m

(18,0m) за ТТВ и АВ, као проточне под косим углом од 45, 60 или 75 ° или, ако то простор не дозвољава, омогућити полиномно коришћење саобраћајно-манипулативних површина за окретнице (маневрисање). Паркинге за бицикле изводити по потреби, са обезбеђивањем засебне површине мин. 0,6-0,7m<sup>2</sup> по бициклу.

### з) Заштита суседних објеката

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,6m, односно регулациону линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 3,0m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа, онда се она поставља у односу на грађевинску, односно регулациону линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

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

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

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

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

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. 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 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m,
- стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле.

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или

једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета мин. 1,8m.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према атмосферској канализацији, са најмањим падом од 1,5%.

#### **и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

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

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

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

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

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

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

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

**ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале). Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или др. прикладних материјала.

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.

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

**к) Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката**

Реконструкција постојећих објеката у кругу фабрике за прераду пластичних маса "Банатпласт" АД, и осталих изграђених садржаја мале привреде у обухвату Плана, који су углавном нови и функционални, као и даља изградња и уређење ових комплекса ће се вршити у складу са правилима грађења - намена, положај, спратност, обликовање и сви др. урбанистички показатељи дати овим Планом за зону радних садржаја.

**л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови**

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

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

При пројектовању и изградњи радних комплекса узети у обзир важеће прописе за громобран, електричну мрежу, огњишта, димњаке, танкове и погоне са лако запаљивим материјалима.

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6m од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал (сировине, готови производи, амбалажа и др.) морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозивом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у



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

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

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

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

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

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

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

### **љ) Услови за озелењавање**

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

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

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

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

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

## **2.2. СТАНИЦА ЗА СНАБДЕВАЊЕ ГОРИВОМ СА ТЕРЕТНИМ ТЕРМИНАЛОМ**

### **а) Намена и врста објеката**

У функцији станице за снабдевање горивом могу се градити објекти следеће намене:

- продавница,
- острва са аутоматима за точење горива са надстрешницом,
- резервоари за течна горива,
- резервоари за ТНГ,
- ауто перионица,
- угоститељски објекат (кафе, ресторан и сл.),
- монтажни кавез за продају ТНГ-а у боцама и
- објекти визуелне комуникације (тотеми, јарболи, инфо дисплеји и сл.).

У функцији теретног терминала могу се градити објекти следеће намене:

- објекат за контролу улаза-излаза,
- јавни санитарни чвор,
- сервисна радионица са перионицом и
- угоститељски објекат (мотел, ресторан и сл.).

Врста објеката: сви објекти се могу градити као слободностојећи.

### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

Површина парцеле за овај комплекс је мин. 0,5 ha, са ширином уличног фронта од минимално 80,0 m. Ако је у питању само основни садржај (станција за снабдевање горивом) мин. ширина фронта парцеле је 60,0 m, а мин. дубина парцеле је 30,0 m.

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

У зависности од саобраћајног решења у оквиру комплекса, објекти се предњом фасадом постављају на грађевинску линију или се повлаче у дубину парцеле. Грађевинска линија је увучена у односу на регулациону линију за мин. 5,0m, а у односу на остале границе грађевинске парцеле на мин. 10,0m, изузетно и мање, 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.

### **г) Урбанистички показатељи**

Степен искоришћености парцеле је максимално 50%  
Индекс изграђености је максимално 0,7

### **д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Највећа дозвољена спратност објеката је П+Пк.  
Макс. висина надстрешнице (изнад острва са аутоматима) је 7,0m, а мин. висина од коловоза до доње ивице надстрешнице је 4,5 m.

## **ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност два објекта је минимално половина висине вишег објекта, с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0m. Удаљеност резервоара за течна горива и објеката за смештај запаљивих материјала од осталих објеката мора бити у складу са техничким прописима који ову област регулишу, као и условима противпожарне заштите.

## **е) Услови за ограђивање**

Није предвиђено ограђивање станице за снабдевање горивом према улици, односно регулационој линији. По потреби, бочне и задња страна парцеле се могу оградити транспарентном оградом, висине до 2,0 m.

Комплекс теретног терминала се може оградити пуном (зиданом), транспарентом оградом или комбиновано, максималне висине до 2,0 m. Улична ограда мора бити транспарентна, односно комбинација зидане и транспарентне ограде, ради прегледности саобраћаја. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс. 0,2 m, а код комбинације, зидани део ограде не може бити виши од 0,9 m.

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

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

## **ж) Обезбеђење приступа парцели и саобраћајна инфраструктура**

Саобраћајно прукључење станице за снабдевање горивом (ССГ) на државни пут I реда бр. 7.1 извести преко једносмерних саобраћајних прикључака - додатне саобраћајне траке за успорење (искључење) поред коловоза државног пута, док трака за убрзање није предвиђена узимајући у обзир да је ССГ у насељу и да је изабрани тип ССГ-а мала градска бензинска станица. Стационаже прикључака су следеће:

- излив (искључење)      km 66+274
- улив (укључење)      km 66+339

Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар комплекса станице за снабдевање горивом са теретним терминалом (ТТ) градити са ширином коловоза од 5,0 – 10,0 m и свим потребним елементима за комфортно кретање (меродавни полупречници проходности су мин. 12,0 m).

Коловозну конструкцију интерних саобраћајница и платоа у оквиру ССГ-а и ТТ-а, димензионисати тежак саобраћај на основу података добијених гео-механичким испитивањима.

Пешачке стазе у оквиру поменутих садржаја извести од бетонских бехатон плоча са ширином од мин. 1,0 m.

Паркинг површине у оквиру комплекса ССГ-а извести као систем управног паркирања са димензијама паркинг места 2,5 m x 5,0 m и/или систем паркирања под углом од 45° са димензијама паркинг места 2,3 m x 5,0 m и застором од асфалта или бетона, док у оквиру ТТ-а, паркинг површине организовати као проточне под

косим углом од 45, 60 или 75° са коловозном конструкцијом као и код државног пута бр.7.1 (за тежак саобраћај).

Одводњавање са коловозних, паркинг и саобраћајно-манипулативних површина извести путем попречних и подужних падова до сливника. У оквиру комплекса ССГ–а и ТТ-а потребно је одводњавање атмосферске и технолошке канализације извести преко двостепеног система (таложник- сепаратор) пре упуштања у реципијент.

### **з) Услови за прикључење на осталу комуналну инфраструктуру**

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

Прикључење комплекса на канализациону фекалну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Зауљене отпадне воде пре упуштања у канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. До изградње канализационе мреже дозвољена је изградња водонепропусне бетонске септичке јаме на минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у атмосферску канализацију или на зелене површине унутар парцеле комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

Електроенергетска инфраструктура: Прикључење објеката на електроенергетску инфраструктуру извести подземним прикључним водом са јавне мреже у улици или са трафостанице. Целокупну електроенергетску мрежу и трафостанице градити у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежне електродистрибуције. Електроенергетску мрежу градити подземно, а у зонама опасности од експлозије електроенергетска мрежа и уређаји морају бити изведени у Ех заштити.

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При изградњи гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа, који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна. Цевовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m, а најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1,0 m као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1,0 m мерено по хоризонтали.

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

## **и) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената). Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по избору, од фасадне опеке или др. прикладних материјала.

Кровови могу бити једноводни, двоводни или кровови са више кровних равни. Кровна конструкција може бити од дрвета или челика, а нагиб крова у складу са врстом кровног покривача.

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

## **ј) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови**

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

Запаљиви материјал не може се сместити на простору који није удаљен најмање 6м од било ког објекта или дела објекта, уколико то техничким прописима није другачије одређено. У објектима и просторијама у којима се ускладиштава и држи запаљиви и други материјал морају се обезбедити слободни пролази и прилази справама и уређајима за гашење. Код објеката и просторија угрожених експлозијом предвидети довољно прозорских површина, уз то лаке преградне зидове и лак кровни покривач.

Заштиту од атмосферског пражњења извести класичним громобранским инсталацијама у облику Фарадејевог кавеза према класи нивоа заштите објеката у складу са "Правилником о техничким нормативима за заштиту објеката од атмосферског пражњења" ("Службени лист СРЈ", број 11/96).

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

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

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

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

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

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката и манипулативних површина могу се упустити у атмосферску канализацију положену у улици.

#### **к) Услови за озелењавање**

Пејзажно обликовати и одговарајуће хортикултурно опремити простор унутар комплекса, у циљу уклапања у околину и смањења аерозагађења. На слободним површинама око резервоара за складиштење течних горива и ТНГ-а, формирати само травни покривач и партерно зеленело, у складу са важећим прописима.

### **2.3. ЗОНА СТАНОВАЊА СА МАЛОМ ПРИВРЕДОМ И ПОЉОПРИВРЕДНОМ ПРОИЗВОДЊОМ**

#### **а) Намена и врста објеката**

Главни објекти: породични стамбени објекти, пословни, производни, складишни објекти и у комбинацијама.

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

Делатности које се могу дозволити у овој зони су све делатности везане за пољопривредну производњу, затим производне, пословне и услужне делатности типа занатских радионица и сервиса, малих и средњих предузећа, трговина на велико и мало и слично, с тим да се, уз обезбеђене услове заштите животне средине, обављањем делатности ни на који начин не сме угрозити функција становања.

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

#### **б) Услови за образовање грађевинске парцеле**

- минимална ширина фронта парцеле је 12,0 m;
- минимална површина парцеле је 500,0 m<sup>2</sup>;
- за двојни објекат и у низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, а минимална величина парцеле је 300,0 m<sup>2</sup>;

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

Главни објекат се може градити на грађевинској линији која се поклапа са регулационом линијом или се повлачи у дубину парцеле до 5,0m од регулационе линије.

Главни објекат се на парцели гради уз границу парцеле претежно северне (односно западне) оријентације. Изградња објекта на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит главног слободностојећег објекта са испадима може да се дозволи на минимално 1,0m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације.
- основни габарит главног слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног и објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0m (растојање основног габарита без испада).

#### **г) Урбанистички показатељи**

Степен искоришћености парцеле је максимално 60%  
Индекс изграђености је максимално 1,5

#### **д) Највећа дозвољена спратност и висина објеката**

Највећа дозвољена спратност објеката зависи од њихове намене:

- стамбени, пословни, стамбено-пословни и пословно-стамбени: макс. П+1+Пк
- производни: макс. П+1, евентуално, и више ако то захтева технолошки процес производње
- складишни: П+1
- помоћни: П
- економски: П, тј. П+Пк, ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку.

#### **ђ) Најмања дозвољена међусобна удаљеност објеката**

Међусобна удаљеност главних објеката не може бити мања од 4,0m (основни габарит са испадом).

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

Удаљеност сточне стаја од главног објекта не може бити мања од 15,0m, а удаљеност ђубришта од главног објекта и бунара не може бити мања од 20,0m. Ђубриште се гради на минимално 1,0m од границе суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 1,0m (да не би дошло до разасипања) и да је подлога водонепропусна.

Међусобни размак између помоћних и економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0m односно минимално половина висине вишег објекта.

#### **е) Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели**

Помоћни објекат уз главни објекат и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат, уз услов да се објекат од границе парцеле гради на мин. 1,0m.

Ако се економски делови парцеле граниче, дозвољен је међусобни размак помоћних објеката уз економске објекте на минимално 2,0m, тј. помоћни објекат се не мора градити у истој линији са главним објектом уз услов да се он гради на мин. 1,0m од границе парцеле.

Помоћни објекат уз главни објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0m од заједничке границе парцеле.

Изградњом објеката на парцели не сме се нарушити граница парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру парцеле на којој се гради објекат.

Ограде на регулационој линији могу бити транспарентне или комбинација зидане и транспарентне ограде, с тим да укупна висина ограде од коте тротоара не сме прећи висину од 1,4m.

Транспарентна ограда се поставља на подзид висине макс. 0,2m, а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9m.

Капије на регулационој линији се не могу отворити ван регулационе линије. Висина ограде на углу не може бити виша од 0,9m од коте тротоара, због прегледности раскрснице.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле може се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном оградом или зиданом оградом до висине максимално 1,8m.

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

### **ж) Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила**

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0m. За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је максималне ширине 4,0m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила, по правилу једно паркинг место на један стан, односно једно паркинг место на сваких 70m<sup>2</sup>, корисне површине пословног, односно производног простора.

### **з) Заштита суседних објеката**

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат. Стопе темеља не могу прелазити границу суседне парцеле, осим уз сагласност власника или корисника парцеле, односно уз сагласност органа управе надлежног за послове урбанизма и стамбено-комуналне делатности.

Испади на објекту не могу прелазити грађевинску линију више од 1,2m и то на делу објекта вишем од 2,5 m. Ако је хоризонтална пројекција испада већа од 1,2 m онда се она поставља на грађевинску линију.

Грађевински елементи на нивоу приземља могу прећи грађевинску линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 2,5 m,



- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 2,5 m,
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 2,5 m.

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

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

Отворене спољне степенице могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 5,0m и ако те степенице савлађују висину од 0,9m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Грађевински елементи испод коте тротоара - подрумске етажне, могу прећи грађевинску (односно регулациону линију) рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада и то:

- стопе темеља и подрумски зидови мање од 0,15m до дубине од 2,6m испод површине тротоара, а испод те дубине мање од 0,5m,
- шахтови подрумских просторија до нивоа коте тротоара мање од 1,0m.

Отварање отвора на просторијама за становање, као и атељеима и пословним просторијама на бочним фасадама може се дозволити ако је међусобни размак између објеката (укупно са испадима) једнак или већи од 4,0m. Ако је међусобни размак од 3,0 m до 4,0 m дозвољено је отварање отвора на просторијама нестамбене намене уз услов да висина парапета буде мин. 1,8m.

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.

### **и) Услови за прикључење на комуналну инфраструктуру**

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

Водопривредна инфраструктура: Прикључење главног објекта на водоводну мрежу извести према условима надлежног комуналног предузећа. Прикључак објекта на водоводну мрежу извести преко водомерног шахта смештеног на парцели корисника на мин. 1,0m иза регулационе линије. У складу са условима противпожарне заштите, где је потребно предвидети изградњу противпожарне хидрантске мреже.

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

Условно чисте атмосферске воде са кровова објеката, могу се без пречишћавања упустити у отворену каналску мрежу или на зелене површине унутар парцеле. Отпадне воде настале као резултат технолошког процеса, пре упуштања у насељски канализациони систем обавезно пречистити путем примарног пречишћавања унутар самог комплекса. Све зауљене воде пре упуштања у атмосферску канализацију пречистити на сепаратору уља и брзоталоживих примеса.

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

Гасна инфраструктура: Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом. При полагању гасног прикључка поштовати одредбе важећих прописа који ову област уређују. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса. Траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна.

Гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја. Кућни-мерно регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљена од електричног ормарића минимално 1,0m као и од отвора на објекту (prozора, врата) минимално 1,0m мерено по хоризонтали.

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

#### **ј) Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објеката**

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

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 20-35<sup>0</sup>. Кровни покривач у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина надзетка стамбене поткровне етажне износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне висине, а одређује се према конкретном случају.

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

### **к) Услови за обнову и реконструкцију постојећих објеката**

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

- замена постојећег објекта новим објектом може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом,
- реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом,
- ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта,
- адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

### **л) Услови заштите животне средине, техничке, хигијенске, заштите од пожара, безбедоносни и други услови**

Изградња објеката, односно извођење радова може се вршити под условом да се не изазову трајна оштећења, загађивање или на други начин деградирање животне средине. Заштита животне средине обухвата мере којима ће се заштитити вода, ваздух и земљиште од деградације.

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити бетонирани простор за постављање контејнера (канти) за комунални отпад. Лоцирање бетонiranог простора за контејнере на парцели мора да буде тако да се омогући лак приступ надлежне комуналне службе.

Одвођење фекалних вода решити затвореним канализационим системом који ће се прикључити на насељску канализациону мрежу. Као прелазно решење, до изградње насељске канализационе мреже дозвољена је изградња бетонских водонепропусних септичких јама које на парцели треба лоцирати минимално 3,0m од свих објеката и границе парцеле.

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

На свакој грађевинској парцели мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина.

Сви објекти морају бити изграђени (реконструисани) у складу са важећим законима и правилницима који регулишу конкретну област. При пројектовању и извођењу радова на објектима при избору материјала водити рачуна о специфичности функционалне намене објекта (простора) са становишта коришћења, одржавања, односно обезбеђивања санитарно-хигијенских услова. Такође, избором материјала водити рачуна о њиховој отпорности са аспекта техничке и противпожарне заштите.

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

### **љ) Услови за озелењавање**

Око објеката, паркинга, платоа и саобраћајница, на свакој грађевинској парцели у склопу ове зоне, мора се обезбедити минимално 30% озелењених површина, које треба одговарајуће хортикултурно уредити.

#### **2.4. ЗОНА ОГРАНИЧЕНЕ ИЗГРАДЊЕ – КОРИДОР ДАЛЕКОВОДА**

У овој зони - коридору од по 25 m лево и десно од осе 110 kV далековода, важе правила грађења дата за зону основне намене (зона радних садржаја, улични коридори и заштитно зеленило), али уз поштовање режима ограничене изградње објеката и подизања зеленила, у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водава називног напона 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88) и уз сагласност власника далековода.