

# СЛУЖБЕНИ ЛИСТ ОПШТИНЕ ЧОКА

## CSÓKA KÖZSÉG HIVATALOS LAPJA

„Сл.лист општине Чока“ бр. 12. страна 365.

10.12.2014.

85.

На основу члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007 и 83/2014 - др. закон), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС и 50/2013 - одлука УС) и члана 77. став 1. тачка 6. Статута општине Чока ("Службени лист општине Чока", број 3/11-пречишћени текст), Скупштина општине Чока на седници одржаној **08.12.2014.** године је донела

### ОДЛУКУ

#### О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОСТОЈИЋЕВО

##### Члан 1.

Овом одлуком доноси се План генералне регулације насеља Остојићево (у даљем тексту: План генералне регулације), који је израђен од стране „Инфоплан“ д.о.о. Аранђеловац.

##### Члан 2.

План генералне регулације се састоји из текстуалног дела, графичког дела и документационог дела које су саставни делови ове Одлуке.

Текстуални део Плана генералне регулације се објављује у "Службеном листу општине Чока", уз ову Одлуку.

Графички део и документациони део Плана генералне регулације садржи:

#### ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана општине Чока .....	P 1:20 000
2. Геодетска подлога са границама .....	P 1:5 000
3.1 Саобраћајно решење –концепт саобраћајног решења .....	P 1:5 000
3.2 Саобраћајно решење .....	P 1:2 500
4. Постојећа намена површина .....	P 1:5 000
5. Планирана намена површина .....	P 1:5 000
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине .....	P 1:5 000
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама .....	P 1:5 000
8. План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима .....	P 1:2 500
9. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре .....	P 1:2 500
10. Заштита простора .....	P 1:5 000
11. Начин спровођења Плана .....	P 1:5 000

#### ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Услови надлежних органа и институција
3. Концепт плана генералне регулације насеља Остојићево
4. Извештаји о обављеним стручним контролама

Текстуални део, графички део и документациони део Плана генералне регулације су увезани и заједно чине целину.

##### Члан 3.

О спровођењу Плана генералне регулације стараће се Општина Чока, надлежни орган јединице локалне самоуправе за послове урбанизма и грађевинарства.

##### Члан 4.

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

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

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику доставља се обрађивачу плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине Чока.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и два примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви општинске управе Чока.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП "Дирекција за изградњу општине Чока" Чока, Потиска 20.

Члан 5.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Урбанистички план насеља Остојићево објављен у „Сл. лист општине Чока“ бр. 10/89.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Чока".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА  
О П Ш Т И Н А Ч О К А  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА  
Број: 016 - 1 /2014-05 – XXI  
Дана: **08.12.2014. године**  
Ч О К А

Председник СО –е Чока,  
**Марјанов Мирјана с.р.**

## СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА



# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОСТОЈИЋЕВО

Одлука бр. : 016 - 1 /2014-05 – XXI од 08.12.2014. године

председник Скупштине општине Чока  
Марјанов Мирјана с.р.



**ИНФОПЛАН**

Одговорни урбаниста:  
Горан Каралић,  
дипл.инж.арх.

Директор:  
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Краља Петра  
Првог 29, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-  
081 / 720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



**12084**

**ISO 9001:2008**  
**SRPS ISO 9001:2008**

<b>ПРЕДМЕТ:</b>	<b>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОСТОЈИЋЕВО</b>
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	<b>ОПШТИНА ЧОКА</b>
<b>ОБРАЂИВАЧ:</b>	<p>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ 34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <b>РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:</b> Горан Каралић, дипл.инж.арх. _____ број лиценце: 200 1330 12</li><li>• <b>РАДНИ ТИМ:</b> Бобан Панић, дипл.инж.грађ Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх. Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх. Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх. Јадранка Каралић, дипл.инж.арх.. Катарина Спасојевић, дипл.инж.арх. Милица Савић, дипл.инж.арх Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх. Сања Срећковић, дипл.инж.арх. Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ. Слађана Гајић, дипл.инж.геод. Владан Перишић, инж.геод. Бојан Радојичић, инж.геод. Наташа Цветковић, грађ. инж. Саша Цветковић, грађ. инж. Мира Продановић, арх. тех. Гордана Филиповић, оператер Зорица Божић, копирант <u>Сарадници:</u> Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ. Милорад Добричић, дипл.инж.ел. Слободан Божић, дипл.инж. маш.</li><li>• <b>ДИРЕКТОР,</b> Владан Ђорђевић, _____</li></ul>

## САДРЖАЈ

<b>ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА.....</b>	<b>8</b>
<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО.....</b>	<b>10</b>
<b>I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА.....</b>	<b>10</b>
1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ .....	10
1.1. Правни основ за израду Плана .....	10
1.2. Плански основ за израду Плана.....	11
2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА.....	11
2.1. Основне напомене.....	11
2.2. Подлоге за израду плана.....	11
3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА .....	11
<b>II. ПЛАНСКИ ДЕО .....</b>	<b>20</b>
1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА.....	20
1.1. Граница Плана генералне регулације .....	20
1.2. Грађевинско подручје.....	20
1.2.1. Опис границе грађевинског подручја насеља Остојићево.....	20
1.2.2. Површине јавних намена .....	21
1.2.3. Површине осталих намена .....	21
1.3. Концепција уређења и типологија грађевинских зона .....	21
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА .....	23
2.1. Површине и објекти јавних намена .....	23
2.1.1. Општа правила.....	23
2.1.2. Јавне функције и службе, предузећа .....	23
2.1.3. Управа и администрација .....	26
2.1.4. Здравство, школство, дечија и социјална заштита .....	26
2.1.5. Култура и информисање.....	28
2.1.6. Комунални објекти.....	28
2.1.7. Инфраструктурни објекти .....	29
2.1.8. Јавно зеленило .....	30
2.1.9. Саобраћајна инфраструктура.....	31
2.1.10. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода .....	34
2.1.11. Електроенергетска инфраструктура .....	35
2.1.12. Топлификација и гасификација .....	36

<b>2.2. Површине и објекти осталих намена.....</b>	<b>37</b>
2.2.1. Становање.....	38
2.2.2. Производња.....	39
2.2.3. Пословање.....	40
2.2.4. Комерцијални садржаји и услуге (трговина, занатство, угоститељство.....)	40
2.2.5. Верски објекти .....	40
2.2.6. Спорт и рекреација .....	41
2.2.7. Зеленило .....	41
<b>2.3. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава .....</b>	<b>42</b>
2.3.1. Заштита ваздуха .....	42
2.3.2. Заштита земљишта.....	42
2.3.3. Заштита вода.....	42
2.3.4. Заштита од ветрова .....	43
2.3.5. Заштита од буке .....	43
2.3.6. Заштита од пожара .....	44
2.3.7. Заштита од земљотреса .....	44
2.3.8. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода.....	45
2.3.9. Заштита од акциденталних загађења .....	46
2.3.10. Заштита од јонизујућег зрачења .....	46
2.3.11. Заштита од нејонизујућег зрачења.....	46
2.3.12. Услови заштите од ратних дејстава .....	47
2.3.13. Мере цивилне заштите и спасавања .....	48
<b>2.4. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена .....</b>	<b>48</b>
<b>2.5. Мере заштите прородних добара.....</b>	<b>49</b>
<b>2.6. Мере заштите непокретних културних добара, добра под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета .....</b>	<b>49</b>
<b>2.7. Управљање отпадом.....</b>	<b>51</b>
<b>2.8. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе.....</b>	<b>52</b>
<b>2.9. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом .....</b>	<b>52</b>
<b>2.10. Мере енергетске ефикасности изградње .....</b>	<b>54</b>
<b>3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....</b>	<b>55</b>
3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана ...	55
3.2. Општа правила парцелације.....	56

<b>3.4. Површине и објекти јавних намена .....</b>	<b>58</b>
3.4.1. Општа правила.....	58
3.4.1. Управа и администрација .....	60
3.4.2. Здравство .....	60
3.4.1. образовање.....	60
3.4.1. Предшколско васпитање .....	61
3.4.2. Дечија и социјална заштита.....	61
3.4.3. Култура .....	61
3.4.4. Комунални објекти и површине .....	61
3.4.5. Јавне зелене површине .....	61
3.4.6. Спорт и рекреација .....	63
3.4.7. Саобраћајнице .....	64
3.4.8. Објекти водоводне и канализационе инфраструктуре .....	68
3.4.9. Електроенергетски објекти .....	70
3.4.10. Електронска комуникациона инфраструктура .....	70
3.4.11. Термоенергетска инфраструктура .....	71
<b>3.5. Површине и објекти осталих намена.....</b>	<b>73</b>
3.5.1. Становање ниских густина, спратности до П+1+Пк .....	73
3.5.2. Становање – пратећи објекти.....	78
3.5.3. Становање – помоћни објекти.....	78
3.5.4. Становање – економски објекти.....	79
<b>3.6. Паркирање и гаражирање возила.....</b>	<b>80</b>
<b>3.7. Архитектонско обликовање објеката .....</b>	<b>80</b>
<b>3.8. Могуће интервенције на постојећим објектима .....</b>	<b>82</b>
<b>3.9. Правила изградње објеката у заштићеним просторима .....</b>	<b>83</b>
<b>4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА.....</b>	<b>84</b>
<b>III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА .....</b>	<b>86</b>
<b>IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ .....</b>	<b>87</b>
<b>V. ПРИЛОЗИ.....</b>	<b>88</b>
1. Елементи кривина саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима за обележавање	
2. Координате граничних тачака површина јавне намене	

**ГРАФИЧКИ ДЕО..... 88**

1. Извод из Просторног плана општине Чока.....	P 1:20 000
2. Геодетска подлога са границама.....	P 1:5 000
3.1 Саобраћајно решење –концепт саобраћајног решења.....	P 1:5 000
3.2 Саобраћајно решење.....	P 1:2 500
4. Постојећа намена површина.....	P 1:5 000
5. Планирана намена површина.....	P 1:5 000
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине.....	P 1:5 000
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама.....	P 1:5 000
8. План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима.....	P 1:2 500
9. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре.....	P 1:2 500
10. Заштита простора.....	P 1:5 000
11. Начин спровођења Плана.....	P 1:5 000

**ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО..... 88**

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Услови надлежних органа и институција
3. Концепт плана генералне регулације насеља Остојићево
4. Извештаји о обављеним стручним контролама

**ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА**

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте



На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи "Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС) „ИНФОПЛАН“ д.о.о. – Аранђеловац издаје:

## **Р Е Ш Е Њ Е**

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте  
за израду:

### **ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОСТОЈИЋЕВО**

одређујем:

**ГОРАН КАРАЛИЋ**, дипл.инж.арх.  
број лиценце: 200 1330 12

Директор,

Владан Ђорђевић

---

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 35. става 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка,64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС) и члана 77 тачка 6 Статута Општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 3/02, 8/02, 7/05 и 11/08), ради се

### ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ОСТОЈИЋЕВО

План генералне регулације насеља Остојићево, општине Чока утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, за плански период до 2023 године, и састоји се из:

Текстуалног дела који садржи:

- полазне основе плана,
- плански део (правила уређења и правила грађења)
- смернице за спровођење плана,
- прелазне и завршне одредбе.

Графичког дела (постојеће стање и планска решења)

Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

## I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

### 1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

#### 1.1. Правни основ за израду Плана

- Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Службени гласник РС» бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС» бр.50/11)
- Закон о стратешкој процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“ бр. 135/04 и 36/09)
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Остојићево, бр 016 – 1/2012 - IV од 09.10.2012. год.

## 1.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана генералне регулације насеља Остојићево је Просторни план општине Чока-ППО Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2013 од 12.07.2013)

## 2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

### 2.1. Основне напомене

План генералне регулације насеља Остојићево урађен је на основу усвојеног Концепта плана. Подаци о постојећем стању као и услови коришћења земљишта који су добијени од надлежних институција и јавних предузећа, уграђени су у План. За израду планског документа, при планирању развоја инфраструктурних капацитета из области саобраћајне инфраструктуре, коришћени су следећи параметри:

- Просторни план Републике Србије - ПП РС ( „Службени гласник РС», број 88/10 )
- Просторни план општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2013 од 12.07.2013)
- Урбанистички план насеља Остојићево (Сл. лист општине Чока бр. 10/89)
- постојеће стање и стечене навике корисника јавних површина намењених саобраћају
- постојећа документација која је понуђена обрађивачу
- постојећа изграђеност и планиране намене површина
- консултације са представницима локалне самоуправе

### 2.2. Подлоге за израду плана

Подлоге које су коришћене за израду Плана су следеће:

Катастарски листови број: дл 23,24,25,32 и 33 размера 1:2500 сви К.о. Остојићево.

Ортофото карте листови број: 7д39-1, 7д39-2, 7д39-11 и 7д39-12.

Оцена расположивих подлога: квалитет катастарских подлога ЗАДОВОЉАВА потребе израде Плана осим на листовима 24 и 25 где је читљивост подлоге веома лоша, али је тај недостатак надокнађен ортофото подлогом.

## 3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА

### СМЕРНИЦЕ ИЗ ПЛАНА ВИШЕГ РЕДА (ППО ЧОКА)

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2021. год. прогнозирано је смањење укупног броја становника, тако да ће 2021. године у насељима општине Чока живети 12370 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,5 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 4940.

Шире посматрано, општина Чока се налази у функционалном урбаном подручју (ФУП) међународног значаја са центром у Новом Саду, са којим има релативно добре везе. Утицај Новог Сада се огледа у административном смислу, интеракцијама у терцијалном сектору и кроз повезаност привреде и инфраструктуре.

Чока припада категорији градских центара са развијеном структуром услуга. Насеље има дефинисано грађевинско подручје, површине погодне за радне зоне, добру саобраћајну повезаност са окружењем (три државна пута I реда аутопут Е-75, бр.22.1 и бр. 3, државни пут II реда бр. 129), као и канал ДТД – пловни пут) и могућност изградње пратећих садржаја уз саобраћајне капацитете, изграђене здравствене, угоститељске капацитете, спортске терене и непокретна културна добра – споменике културе.

За задовољавање потреба вишег реда, као што су: високо специјализовано здравство, високо и специјално образовање, извесни садржаји у области културе и спорта, општина Чока гравитира ка Новом Саду (центру међународног значаја) и Београду (центру у категорији европских МЕГА-3 градова).

Организација јавних служби. У области социјалне заштите у Чоки постоји центар за социјални рад, који опслужује потребе целе Општине. Организовање дневних центара, који сападају у основне услуге, се подразумева у сваком месту. Наиме, дневни центри су форма пружања разноврсних услуга нестационарног типа у области социјалне заштите у непосредној близини места становања, намењени пре свега рањивим групама популације (старо становништво, старачка домаћинства, особе са сметњама у развоју, лица са хроничним болестима, особе са инвалидитетом и др.) Оснивање стационарних центара за старе, с обзиром на велики удео старог становништва, може се очекивати у наредном периоду, било у овину јавног или приватног сектора.

Дом здравља у Чоки, са амбулантама и апотекарском службом пружа здравствену заштиту на целој територији Општине. Стање дома здравља и амбуланти и поред неуједначене опремљености је задовољавајуће.

У области културе, на подручју Општине, од значаја је функционисање Културног центра. Културни центар већи део својих активности ће усмерити на организовање културних садржаја приређивањем филмских и позоришних представа, концерата и забаве за младе. Већина насеља има изграђене домове културе, али је потребна њихова реконструкција и адаптација.

Развој јавних служби зависиће и од расположивог грађевинског фонда, економске моћи и активности локалне заједнице, традиције, културне развијености и потенцијала, заинтересованости инвеститора и других услова.

Пожељно је стимулисати и приватну иницијативу у сектору јавних служби, развијати различите програме прилагођене особеностима подручја и локалне заједнице, као што су:

- брига о деци
- социјална и здравствена заштита (деце, жена, старих, лица са посебним потребама)
- специјализована образовања (побољшање квалитета основног образовања, образовање за оне који намеравају да остану у области пољопривредне производње, туристичке делатности и сл.)
- организовање агроветеринарских и сличних установа
- туристичке организације

Индустрија. Развој индустрије треба да се заснива на коришћењу компаративних предности општине Чока, уз стварање атрактивног пословног амбијента и конкурентне индустријске структуре. Имајући у виду укупне и посебне потенцијале општине Чока, приоритетан правац развоја треба да буде ревитализација укупне привреде, односно динамичнији развој постојећих индустрија, а нарочито прерађивачких капацитета у области пољопривреде (првенствено захваљујући сировинској основи), као и развој малих и средњих предузећа, односно њихово кооперантско повезивање са великим предузећима. Потребно је оживљавати и јачати конкурентну, извозно оријентисану индустрију, базирану на знању, иновацијама и сталном унапређењу и савременој предузетничкој инфраструктури.

Да би се обезбедили услови за брже запошљавање и пораст прихода становништва веома важан развојни приоритет треба да буде развој сектора малих и средњих предузећа (МСП), као генератора даљег развоја. Неопходно је да локална самоуправа подстиче развој МСП, кроз пружање подршке у почетним фазама пословања, као и у процесима едукације будућих предузетника МСП. Потребно је обезбедити и просторне услове за будући развој привредних капацитета. Према концепцији просторне организације и структуре индустрије у АП Војводини у општини Чока планиране су индустријске зоне и индустријски паркови, те су приоритети развоја изградња и уређење радних/индустријских зона насеља Чока, Остојићево и Падеј.

Саобраћајна инфраструктура. Простор општине Чока својим гео-саобраћајним положајем је ексцентричан у односу на основне саобраћајне инфраструктурне коридоре-ауто-путеве, односно саобраћајне капацитете највишег хијерахијског нивоа. Кроз општински простор Чока, пролазе саобраћајно важни коридори друмског саобраћаја и то:

- Државни пут I реда бр. 243, Суботица - Е-75 – (неизграђена деоница) – Сента – Чока – Кикинда – Зрењанин - Ковачица – Панчево – Ковин – мост на Дунаву – (Смедерево), као основни капацитет међунасељског повезивања и повезивања привредно значајних регија,
- Државни пут II реда бр. 1123, Ђала - Нови Кнежевац – Чока – граница Румуније (Valkani), који има дијаметрално пружање из правца север-југ (граница Мађарске – насеље Чока), раздвајањем у Чоки на правац запад-исток (Чока – граница Румуније). Овај пут представља основну везу овог простора са категорисаном путном мрежом, основни је апсорбер даљинског саобраћаја, из којег настају радијални путеви нижег хијерахијског нивоа ка појединим насељима и локалитетима у оквиру општинског простора,
- Државни пут II реда бр. 1233, Банатско Аранђелово – Црна Бара - Мокрин – Кикинда – Војвода Степа – Бегејци – Неузина – Селеуш – Алибунар – Банатски Карловац – Делиблато – Ковин, који мањим делом пресеца општину, врло је значајан у међуопштинском повезивању (Нови Кнежевац - Чока – Кикинда) и за везу са категорисаним путевима вишег хијерархијског нивоа (ДП бр. 3 и бр. 7).

Ове основне концепцијске претпоставке преточене на оперативни ниво активности представљене су кроз просторно установљење нове трасе државног пута II реда бр. 1123, Ђала-Нови Кнежевац-Чока-граница Румуније (Valkani), око насеља Чока, изградњу обилазнице државног пута II реда бр. 1233 око Црне Баре, путних праваца регионалног значаја (државних путева), ка Врбици и Падеј-мост на Тиси, као и континуиране активности у погледу задржавања/повећавања нивоа саобраћајне услуге (реконструкција, рехабилитација) на деловима трасе у оквиру установљених коридора.

Државни путеви I реда бр. 243 и II реда бр. 1233 остаће у оквиру постојећих траса уз неопходну реконструкцију, рехабилитацију у зависности од експлоатационог стања.

У Просторном Плану општине Чока као реализација смерница из Просторног Плана Републике Србије и Регионалног Просторног Плана АП Војводине, у домену путне-друмске инфраструктуре предвиђено је успостављање и изградња путног капацитета (државни пут I реда) на правцу Нови Кнежевац – Чока – Кикинда – Зрењанин – Ковачица – Панчево - Ковин. Овај нови путни капацитет- "Банатска магистрала", подразумевао би максимално коришћење постојећих путева (ДП бр. 243 и бр. 1123), а који ће у будућности знатно побољшати квалитет повезаности овог простора са окружењем и субрегионима и омогућити повећање нивоа саобраћајне услуге.

У будућности железнички саобраћај на простору општине Чока ће се одвијати у оквиру постојећих пружних коридора. Планира се реконструкција и модернизација свих пруга и постројења ради побољшања експлоатационих параметара како би се железница на овом простору могла укључити у систем транспорта регионалним пругама према европским стандардима.

Управљање отпадом. Општина Чока је потписала споразум о сарадњи Града Суботице и општина Кањижа, Сента, Чока, Чокака Топола и Мали Иђош у формирању региона за управљање комуналним отпадом. У складу са Законом о управљању отпадом израђен је Регионални план управљања отпадом за овај регион односно територије општина које су потписале Споразум.

Комунални отпад са територије општине Чока ће се до изградње регионалне депоније на територији Града Суботице, привремено одлагати на постојећој локацији општинске депоније за одлагање комуналног отпада, где се отпад одлаже од 1996. године, на кат парцели 3132 КО Чока, локалитет «Велики Рит». Локалитет је привременог карактера и на њему се одлаже чврсти и течни отпад а такође и опасан отпад. На предметном локалитету честа су паљења смећа, како спонтана тако и неспонтана, чиме је индиректно угрожен ваздух услед емисије метана и диоксида који су веома штетни по људско здравље.

У складу са Законом о управљању отпадом, могуће је да одлагање комуналног отпада на овом локалитету до изградње регионалне депоније уз обавезу да се за ову локацију надлежном органу достави радни план постројења (депоније), са програмом мера и динамиком прилагођавања рада постројења (депоније) и пројекат санације и затварања. Регионалним планом управљања отпадом, није предвиђена изградња трансфер станице на територији Општине.

Однос градских и сеоских насеља и функционално повезивање насеља и центра. Административна општина Чока обухвата осам насеља: Чока, Црна Бара, Банатски Моноштор, Јазово, Остојићево, Падеј, Санад и Врбица. Насеље Чока има статус локалног центра и градског је карактера, док су остала насеља руралног карактера и имају статус насеља – локалне (месне) заједнице. Насеља Црна Бара, Банатски Моноштор, Јазово, Остојићево, Падеј, Санад и Врбица, такође имају дефинисане грађевинска подручја и што је најважније добро сировинско залеђе. Концепцију њиховог развоја у планском периоду треба усмерити ка активирању локалних развојних потенцијала заснованих на домаћинству – газдинству, као основној производној и социо-културној категорији на селу. Такође, треба радити на промени у привредној структури села и развоју непољопривредних активности, при чему не сме да се угрози пољопривредни потенцијал.

У погледу будућег развоја насеља и њиховог функционалног повезивања, неопходно је обезбедити повезивање насеља на принципима одрживог развоја уз максимално очување и заштиту животне средине. У том смислу потребно је усмерити даљи развој центара заједнице насеља тако да они буду носиоци развоја и организације мреже пружања услуга за задовољавање разноврсних потреба становништва, али и основни покретач трансформације околних насеља. То подразумева и равномернији размештај центара услуга, њихову даљу децентрализацију и приближавање корисницима, уз смањење разлика у условима и стандардима коришћења.

Из тих разлога, у општини Чока ће у погледу међусобне функционалне организације и даље постојати три типа насеља:

- Насеља, локалне заједнице са неразвијеним центром (Црна Бара, Банатски Моноштор, Јазово, Падеј, Санад и Врбица,) као пољопривредна насеља, са минималном потребном опремљеношћу јавним услугама и службама, без спољних функција према суседним селима;
- Насеље, локална заједница са развијеним центром: Остојићево, као насеље које поред унутрашњих имају развијене и спољне функције према насељима са неразвијеним центром (насељу Остојићево гравитира насеље Јазово);
- Локални центар (насеље Чока) - поред унутрашњих има развијене и спољне функције према осталим насељима.

Насеља Црна Бара, Банатски Моноштор, Јазово, Остојићево, Падеј, Санад и Врбица, као локалне заједнице гравитирају ка локалном центру и функционално су повезана са њим. Развојем саобраћајне и техничке инфраструктуре, као и компатибилних јавних садржаја, у складу са потребама и економском подршком, у наредном периоду треба подстицати полицентричан и функционално умрежен развој сва три насеља Општине.

## КОНЦЕПТ ПЛАНА

Територија општине Чока лежи у источном делу Панонске низије, између Тисе, Мориша и Златице. У односу на Војводину, она се простире у њеном североисточном делу. Територија чоканске општине граничи се са територијама четири општине: са Новим Кнежевцем на северу, Кикиндом на истоку, Сентом и Адом на западу. На истоку, једним делом избија, на државну границу према Румунији. Чоканску општину сачињавају осам насеља. То су: Чока, Остојићево, Падеј, Санад, Јазово, Врбица, Црна Бара и Банатски Моноштор. Чока, као највеће насеље, представља центар ове општине.

Остојићево (Tiszaszentmiklós) је насеље у општини Чока у Северно-банатском округу. Према попису из 2002. било је 2844 становника а према попису из 1991. било је 3040

становника. Остојићево је једно од најстаријих места на северу Војводине. Од давнина су се оде мештани бавили риболовом, а потом и земљорадњом. Своје садашње име насеље је добило за време Краљевине Југославије по Тихомиру Остојићу, књижевнику и угледном члану Матице Српске који је родом из овог места. Ранији назив места је био Tisa Sent Miklos (у преводу – Потиски Свети Никола).

Анализа демографског развоја општине Чока извршена је на основу званичних статистичких података пописа становништва у периоду 2002-2011. године. Према последњем попису становништва 2011. године, у 8 насеља општине Чока живи 11388 становника, а у центру општине 35,29% становника. Насеље Остојићево, према последњем попису, има 2328 становника.

Кретање укупног броја становника у општини:

Насеља	Кретање укупног броја становника у општини:							
	1948.	1953.	1961.	1971.	1981.	1991.	2002.	2011.
Банатски Моноштор	460	476	352	273	202	152	135	102
Врбица	1214	1363	1220	988	654	548	404	236
Јазово	1861	1887	1729	1625	1261	1119	978	744
Остојићево	4105	4265	4024	3678	3395	3040	2844	2328
Падеј	4494	4610	4545	3993	3465	3190	2882	2375
Санад	1989	1917	1892	1770	1584	1385	1314	1147
Црна Бара	1064	1025	950	823	678	595	568	437
Чока	4115	4342	4770	5214	5414	5234	4707	4019
Укупно	19302	19885	19482	18364	16653	15263	13832	11388

Општина Чока, као и Република Србија у целини, се суочава са тешком економском ситуацијом, која резултира високом стопом незапослености, смањењем становништва, све већим процентом социјално угроженог становништва и сиромаштва.

Привреда општине Чока се ослонила на имање које је основала породица Марцибањи, а индустријализовао је Артур Ледерер. Она је, у различитим облицима до средине 90-их и са мање-више успеха, функционисала као затворен круг производње. Након тог периода, поједини елементи овог ланца са заказивали из најразличитијих разлога. На крају је цео систем постао нефункционалан у толикој мери да више није могао бити кичма економије општине Чока. После пропасти великих система, становништво се окренуло пољопривреди, углавном на малим, индивидуалним газдинствима и појединим занатским делатностима и то често у зони сиве економије. Последица тога јесте мањи национални доходак по становнику у општини у односу на регион.

национални доходак (2005.):

	Укупно	По становнику
Република Србија	918 .732. 972	123. 473
Војводина	291. 063. 478	144. 598
Северно-Банатски округ	22. 272. 533	138. 548
Ада	1. 850. 933	99. 738
Кањижа	3. 604. 797	133. 769
Кикинда	10. 679. 292	164. 697
Нови Кнежевац	1. 337. 439	108. 330
Сента	3. 775. 954	151. 462
Чока	1. 024. 118	74. 040

\*извор: локална стратегија одрживог развоја 2010-2020, општина Чока

**Привреда.** Данашњу привреду општине чине приватизована предузећа која су наследници некадашњег Пољопривредног комбината, Индустрије меса, Ливнице, Винарије, Менте и још неких мањих предузећа. Удео прерађивачке и производне индустрије у националном дохотку је испод републичког просека, а највећи удео заузима пољопривреда.

Процентуални удели појединих грана у укупном националном дохотку:

Привредна грана	Србија (%)	Војводина (%)	Чока (%)
Пољопривреда, воћарство, шумарство	16,98	22,40	54,79
Производња/прерађивачка индустрија	27,14	27,09	19,48
Енергија и друге комуналије	1,80	2,91	12,26
Изградња	7,3	4,5	0,31
Трговина	24,7	22,1	6,40
Туризам	1,8	1,1	0,61
Логистика	10,4	7,0	2,52
Комерцијалне услуге	4,2	2,4	2,33
Јавна управа и друштвени сектор	0,5	0,3	0,17

\*извор: локална стратегија одрживог развоја 2010-2020, општина Чока

Мала и средња предузећа немају велики удео у укупној привреди Чоке. Посматрано са становишта врсте делатности, највећи број регистрованих предузетника се углавном бави трговином, док је број предузећа која се баве производним делатностима знатно мањи. Ово је највероватније последица тога да је у делатностима трговине довољан мањи почетни капитал и бржи је обрт уложених средстава. Као узроци неразвијености произвођачких и прерађивачких МСП се могу навести и отежано добијање инвестиционих кредита, као и мала вредност некретнина када је потребна хипотека као вид обезбеђења дугорочних кредита. Отежана је и могућност транспорта робе због неповољне географске позиције општине.

**Пољопривреда.** Рељеф општине Чока одликује се свим оним елементима који су карактеристични за рељеф северног Баната. То је равничарско земљиште са малим висинским разликама. Апсолутне висине се крећу од 78 m до 84 m. На овом терену можемо издвојити две основне целине: Алувијалну раван и лесну терасу. Пољопривредно земљиште се налази на 29101 ha од тога је 22491 ha обрадиво пољопривредно земљиште. Најзаступљенија култура је њива (оранице) и налази се на 2053 ha пољопривредног земљишта а значајна површина је и под пашњаком, 5574 ha.

Површина земљишта у приватној својини-сељачка газдинства је 14298 ha, од тога оранице су на 12055 ha, предузећа и задруге 14803 ha од тога се оранице налазе на површини од 8482 ha. На територији општине Чока број пољопривредних газдинстава је 2985, просечна површина пољопривредног земљишта по газдинству је 2,5 ha. Биљна производња се одликује широком разноврсношћу у односу на биљне врсте. Приноси основних ратарских услова су нижи од просека у Војводини. У ратарској производњи, кукуруз заузима највеће површине. Искључиво се користи за сточну храну, индустријска производња није присутна. Гајење лековитог биља (300 ha) и дувана (200 ha) има дугу традицију међутим, задњих година производња се смањује због несигурног тржишта. Од биља, највише се гаји мента и камилица. Производња поврћа се одвија у пластеницима и протеклих година се приметно повећала ова врсте производње.

Што се тиче сточарства, кретање броја крава и стеоних јуница у општини бележи раст протеклих година док свињогојство бележи пад. Овчарство је развијено. Иначе, расни састав у свим гранама сточарства је незадовољавајући што је, пре свега, последица општег лошег финансијског стања и организованости производње.

**Јавни сектор.** После затварања већег дела производно-прерађивачких капацитета општине јавни сектор и даље има веома мали удео у бруто домаћем производу, али велики удео у степену запослености на локалном нивоу. То су подсектори који су или повезани са



општином или са републичким органима као што су здравство, образовање, полиција, социјална служба и др. Улога јавног сектора у доношењу одлука на локалном нивоу је лимитирана.

Незапосленост. Половина незапослених у општини Чока је са I степеном стручне спреме, односно нема ни основно образовање. Висок степен незапослености присутан је код становништва изнад четрдесет година живота, 50% од укупног броја незапослених има изнад четрдесет година старости док 27% незапослених старије од педесет година.

Карактеристике рељефа. Рељеф општине Чока одликује се свим оним елементима који су карактеристични за рељеф северног Баната. То је равничарско земљиште са малим висинским разликама. Апсолутне висине се крећу од 78m до 84 m. Основни правац нагнутости терена је од севера ка југу односно, правцу отицања Тисе. На овом равничарском терену можемо издвојити две основне целине које се међусобно битно разликују. То су лесна тераса и алувијална раван.

Лесна тераса. Лесна тераса у општини је део велике, Северно-Банатске и новокнежевачке лесне терасе која у овом делу има острвски изглед. Лесно острво је настало флувијалним радом река Тисе и Златице. Његову западну границу чини алувијална раван Тисе а према југу и југоистоку ограничено је алувијалном равни Златице. Са истока и севера ограничено је нижим земљиштем са просечном надморском висином од 79m која личи на долину неког старог водотока.

На територији општине Чока, разуђеност лесне терасе је доста велика. Та разуђеност резултат је деловања бочне ерозије реке Тисе и Златице. Бочно деловање реке Тисе нарочито је изражено на западном делу лесне терасе. На тим местима лесна тераса је више редуцирана и повијена према истоку у облику лукова. Насупрот томе, лесна тераса је на неким местима истурена у виду лесних вртова према западу и доста је приближена Тиси.

Алувијална раван. Алувијална раван Тисе на територије општине Чока прати њен ток у правцу север-југ на дужини од 6 km. Њену западну границу представља ток Тисе, источну лесна тераса од које је одвојена одсеком три до пет метара. Ширина алувијалне равни је различита. У делу између Мртве Тисе и железничке пруге Чока-Сента је врло уска, само неколико стотина метара. Алувијална раван између Чоке и Остојићева је дубље зашла у лесну терасу. Надморска висина алувијалне равни креће се од 77m до 78m.

Алувијалне равни не представљају значајне пољопривредне површине јер у њима су подземне воде веома близу топографској површини и постоји опасност од поплава у пролећним месецима. Алувијалне равни се користе за испашу стоке.

Климатске карактеристике. Климатске карактеристике не могу се посматрати локално већ у оквиру ширег простора. Банат се налази у средишњем делу умереног топлог појаса и представља део Панонске низије. Због велике удаљености Баната од Атланског океана и Средоземног мора у њему се незнатно осећају маритимни утицаји. Истовремено је планинским венцем Карпата изолован од директних продора хладних, континенталних маса са истока и севера. Глобално гледано, клима Баната је, пре свега, резултат смене циклона и антициклона који доноси топло и суво време.

Температура ваздуха. Температура ваздуха спада у групу најважнијих климатских елемената. Од температурних елемената у великој мери зависи и распрострањеност органског света а самим тим и пољопривредна производња.

Према подацима средњих месечних температура ваздуха по појединим годинама, излази да је Јул најтоплији месец у години. Вредност средње јулске температуре за читав период је 21,9 °C. Највиша средња јулска температура од 24,5 °C забележена је 1994. године. Вегетациони период траје од почетка априла до краја септембра. Просечна температура ваздуха за време вегетационог периода износи 18,2 °C.

Ветрови. У околини Чоке, ветрови се јављају из свих праваца, што је карактеристично и за читаву Војводину. Преовлађујући ветрови дувају из северозападног и југоисточног правца. Ветрови из северозападног квадранта показују највећу учесталост у топлијем делу године,

од маја до новембра. Они са Антлантика доносе влажне ваздушне масе, у вези са тим и појаву падавина и облачности. Њега смењује југоисточни ветар-кошава, који има највећу учесталост појављивања од новембра до маја, односно у хладнијем делу године. За ово подручје карактеристичан је и ветар из северног квадранта-северац. Он дува током зимских дана и доноси хладно и суво време. Највећи број тишина се јавља крајем лета, у јулу августу и септембру.

Падавине. Падавине су веома важан климатски елемент. Недостатак падавина изазива велике проблеме код биљног и животињског света. Пошто се територија Чоке налази у североисточном делу Војводине, она због тога спада у најсушније делове покрајине. То показују и следећи подаци: у Сенти годишње падне око 573,6 mm талога, у Црној Бари 563,4 mm а у Kikindi 547.2 mm. Просечна годишња висина падавина износи 563,4 mm. Расподела падавина по месецима је прилично уједначена, што значи да нема кишних и изразито сушних месеци.

Подземне воде. Површина општине Чока састоји се од водопрпусног земљишта. Кроз такво земљиште вода понире до првог водонепропусног, глиновитог слоја. Акумулирањем воде испод топографске површине, ствара се слој подземне воде, први издан. Дубина првог издана није свуда иста јер се водонепропусни слојеви глине налазе на различитим дубинама. На лесној тераси је на већој а у лаувијалним равнима на мањој дубини. Мерењем више бунара на деловима лесне терасе утврђено је да се ниво воде у њима налази на дубини од 4 до 4,2 m.

Реке. Највећи хидрографски објекти у Чоки су реке Тиса и Златица. Река Тиса тече западном периферијом општине. У дужини од шест километара река представља природну границу према катастарској општини Сента. Ширина Тисе на овом делу није свуда иста. Најужи део њеног тока је код сенњанског моста где јој је ширина при ниском водостају од деведесет до сто метара. Ширина тисе при средњем водостају креће се од стопедесет до двестотине метара. Златица је лева притока Тисе. Река Златица тече југоисточном и јужном периферијом општине. На територији војвођанског дела Баната улази на 3,6 km источно од Врбице. Њена дужина тока од државне границе па до ушћа у Тису код Падеја је 34 km.

Карактеристике земљишта. Састав земљишта у чоканској општини одраз је климатско-вегетационих услова. У алувијалним равнима су од врста земљишта заступљене тешке ритске црнице, смонице, алувијум различитог механичког састава и заслањена земљишта. На другој природној целини, односно на лесној тераси, која је виша од четири до шест метара од алувијалних равни, најзаступљенији тип земљишта са својим подтипovima је чернозем. Ово земљиште има тамносмеђу боју, први или „А“ хоризонт са знатним садржајем хумуса, ситномрвичасту структуру и лако се обрађује. У најлошију категорију пољопривредних површина спадају слатине и сланаста земљишта од којих су највише заступљени солоњаци и солончаци. Највише их има у алувијалној равни Тисе и Златице где се понегде јављају у виду уских зона. На заслањеним земљиштима је мало ораничних површина јер су приноси мали. Оваква земљишта се искоришћавају за испашу стоке.

Биљни и животињски свет. Биљни и животињски свет у општини одговара биљном и животињском свету оног дела Панонске низије који има сличан рељеф, климу и педолошке карактеристике. Деловањем човека у прошлости, биосфера овог атара је у знатној мери промењена. Инундациона раван одговара одговара уском појасу између корита Тисе и насипа. Вегетација ове равни је претежно представљена врбовом шумом и тополлом. Испод шумског дрвећа налази се спрат разноврсног жбуња, а испод њега је спрат трава.

Алувијалне равни Тисе и Златице представљене су веома бујним и разноврсним биљним светом. На местима где постоје површине под затвореним водама јављају се представници хидрофилне вегетације: плавун, шевар, жути и бели локвањ. Местимично се јављају и површине под ливадама. Већи део површине алувијалне равни Тисе и Златице претворене су у оранице. На територији општине Чока простире се један део специјалног резервата природе „ Пашњаци велике дропље“. Овај простор обухвата територију катастарске општине Јазово и Банатски Моноштор, то јест, југоисточни део општине Чока. Природна

реткост је велика дропља, једна од најугроженијих птица Европе за коју ово подручје представља једино преостало станиште у Србији.

Простор је концепцијски подељен према претежним наменама коришћења земљишта тако да га чини центар насеља, становање ниских густина са јавним функцијама, подручје водоизворишта и зелене парковске површине.

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

ЗОНА I: Зона ужег центра насеља

У оквиру ове зоне налазе се централни мешовити садржаји намењени, администрацији, становању управи, култури, и услужним делатностима.

Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање ниске густине.

Планиране су функције услуга, из области трговине, занаства, личних и интелектуалних услуга и пословања како би ова зона постала зона квалитетног становања уз допуњавање урбаним садржајима.

У оквиру ове целине планирана је "тиха реконструкција" на принципима "унутрашњег ширења града" која ће обухватити и ревитализацију заштићених објеката чиме ће се вршити унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу и ревитализацију постојећих и заштићених објеката.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+1+Пк за породично становање. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА II: Општа стамбена зона

Ова зона је карактеристична по породичном становању које је у зони присутно као изразито доминантна намена. Вишепородично становање није присутно и у наредном периоду се не планира његово увођење. Осим становања, у овој зони је присутно и пословање као и производња у облику који је компатибилан са доминантном наменом-породично становање. У питању је такозвана „чиста производња“ која не сме бити загађујућа. Поред забране загађења ваздуха и земљишта, не дозвољава се ни звучно загађење околног простора. Карактеристичан, релативно правилан, облик парцела сличних димензија са уређеном регулацијом изградње, овом простору даје препознатљив амбијент, карактеристичан за насеља у Војводини. Јавне површине се одржавају и у уредном су стању.

У планском периоду се не предвиђа значајније проширење површина намењених становању већ се, у складу са прогнозираном демографском сликом насеља (негативном), предвиђа искоришћење и попуњавање постојећих грађевинских капацитета у зони.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+1+Пк. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

ЗОНА III: Зона парковских површина

У овој зони најзаступљеније су неуређене и делимично уређене слободне површине које је потребно уредити. Уређењем ових површина сматра се потпуно озелењавање адекватним ниским, средњим и високим зеленилом, потпуно партерно уређење и одржавање, уређење површина које су намењене православном и римокатоличком гробљу као и увођење пратећих садржаја који ће бити намењени за игру деце, рекреацију и спорт. На овим просторима се не предвиђа изградња објеката осим објеката инфраструктуре као и пратећих, привремених објеката који прате намену рекреативних и спортских садржаја као и привремених објеката који се морају појавити на јавним површинама предвиђеним већем окупљању људи. Ти привремени објекти су јавне чесме, јавни WC, информациони пулт, настрешнице, свлационице и гардеробе. Ове, привремене, објекте уклопити у природан амбијент, архитектонски, функционално и обликовно уклопити у природно окружење, без наметљивих форми.

Уколико се, у планском периоду, укаже потреба за већим, повременим, окупљањем људи као последица организовања аматерских спортских и културних манифестација на отвореном, потребно је предвидети један простор у оквиру ове зоне – плато, који ће

служити за окупљање људи, пре саме манифестације. Овај простор – плато може имати и више функција тј. може служити и за повремено организовање мање трговине на отвореном (продаја хране, сувенирнице, повремено организовање сајмова и презентације пољопривредних производа – лековито биље, мед итд.). Површина платоа може имати још једну, додатну функцију а то је функција мањег амфитеатра уколико се ова површина у једном делу реши из неколико нивоа који могу послужити као место за публику, уколико се поставе периферно у односу на централно место окупљања. Уколико се, у планском периоду, од стране општинске управе и месне заједнице, препозна потреба за организовањем оваквих садржаја у оквиру зоне парка, увођење ових садржаја је потребно извршити преко одговарајућег урбанистичког пројекта или организовањем јавног конкурса чија ће решења бити основ за израду пројектне документације. Такође, овим решењима је потребно преиспитати потребу за увођењем мањег простора за повремено паркирање возила.

#### **ЗОНА IV: Зона водоизворишта**

У овој зони налази се насељско водоизвориште без адекватне прераде и пречишћавања воде. Ово је простор који се санитарно штити од негативних утицаја и загађења околине, нарочито од негативних утицаја пољопривредне производње (употреба пестицида, хербицида и другог третмана земљишта који могу негативно да утичу на квалитет и исправност воде...).

## **II. ПЛАНСКИ ДЕО**

### **1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА**

#### **1.1. Граница Плана генералне регулације**

Граница Плана генералне регулације одређена је на основу одлуке о изради Плана, нарочито на основу члана три из одлуке – „Граница подручја обухваћеног Планом“. Граница грађевинског подручја се поклапа са границом Плана генералне регулације. Приликом прилагођавања границе Плана реалним условима на терену и концепту планског решења, дошло је до минималног одступања предложене границе Плана у односу на границу из одлуке од 2,42 % односно 5,9 ha (подручје Плана према граници из одлуке заузима површину од 243,6 ha док је подручје Плана према предложеном концепту планског решења, 249,69 ha).

#### **1.2. Грађевинско подручје**

Површином грађевинског подручја обухваћене су површине у насељу Остојићево ( јавни садржаји, саобраћајнице, површине намењене комуналној инфраструктури, становању, трговини, занатству и производњи). Овако одређено, грађевинско подручје има површину од 249,69 ha и поклапа се са површином Плана.

Изграђене површине, као и оне које се планирају за изгрању, у оквиру граница Плана чине једну компактну грађевинску и урбанистичку целину, без издвојених, засебних изграђених делова.

##### **1.2.1. Опис границе грађевинског подручја насеља Остојићево**

Граница Плана креће са севера од четворомеђе к.п. бр. 2905/4, 2963 2920/2 и 2962 иде десним смером по ободу к.п. бр. 2920/2, 2922/3, 2922/2, 2922/1, 2921, 127, 126, 123, 122, 119, 117/2, 115, 114, 111, 110, 107, 106, 103, 99, 97, 95/1, 95/2, 92/2, 91/1, 90, 87, 86, 83, 82/2,

79, 78, 75, 74, 71, 70, 67, 66, 63, 62, 59, 58, 53, 50, 48, 44, 42, 40/2, 39/2, 37, 36, 34, 33, 32, 29, 28, 25, 24, 23/2, 19, 16/1, 16/2, 14, 13, 8, 7, 3, 1, 3821, 3621/7, 3621/8, 1017/3, 1017/1, 1017/71, 1017/73, 1017/75, 1017/77, 1017/78, 1017/80, 1017/82, 1017/84, 1021/8 до к.п. бр. 1027/2 пресеца је и иде у дужини од 35м до к.п. бр. 1481/6, одакле наставља ободом к.п. бр. 1481/6, 1308/34, 1308/33, 1278/40, 1278/41, 1278/42, 1278/43, 1278/44, 1278/45, 1278/46, 1278/47, 1278/48, 1278/49, 1278/50, 1579, 1580/1, 1580/2, 1585/1, 1585/2, 1585/3, 1585/4, 1585/5, 1585/6 до 1584, затим пресеца к.п. бр. 2112 ка западу и наставља ободом к.п. бр. 2115, 2116, 2119/1, 2118/1, 2120/54, 2120/38, 2120/44, 2120/46, 2120/48, 2130, 2603/4, 2660, 2659, 2658, 2657, 2656, 2655, 2654, 2653, 2652, 2651, 2650, 2649, 2648/2, 2648/1, 2647, 2646, 2645, 2644, 2643, 2642, 2641, 2640, 2639, 2638, 2637, 2691, 2693, 2746, 2746, 2744, 2743, 2742, 2741, 2740, 2739, 2738, 2737, 2736, 2735/3, 2735/2, 2735/1, 2734, 2733, 2732, 2731, 2730, 2729, 2759, 2760, 2805, 2807, 2808, 2809, 2810, 2811, 2812, 2813, 2814, 2815/2, 2905/1 до к.п. бр. 2905/4, 2963 2920/2 и 2962 одакле је опис и започет.

У случају неког неслагања горе наведеног описа важи графички прилог.

Површина обухвата Плана је 249.69 ha.

#### 1.2.2. Површине јавних намена

Јавна намена се односи на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице затим, комуналне површине, јавно зеленило и објекте спорта и рекреације.

У планском периоду се не очекује значајније проширење јавних садржаја у насељу па су све потребе и захтеви организације јавних садржаја насеља решени у оквиру постојећих капацитета јавних површина. Укупна површина јавних садржаја је 90,88 ha односно, 36,40 % површине Плана.

#### 1.2.3. Површине осталих намена

Грађевинско земљиште осталих намена (укупне површине 158,81 ha, односно 63,60 % површине Плана) заузима преостале површине намењене претежно становању, привреди, комерцијалним делатностима, мешовитим пословно-стамбеним наменама, као и свим другим наменама на земљишту других власника (приватно земљиште, верске заједнице). Такође, друге јавне функције, односно намене које су јавног карактера и за јавну употребу, могу бити организоване и на земљишту које није одређено за површине јавне намене (образовање, социјална заштита, информисање, здравство, култура, спорт, зеленило...).

### 1.3. Концепција уређења и типологија грађевинских зона

Простор је концепцијски подељен према претежним наменама коришћења земљишта тако да га чини центар насеља, становање ниских густина са јавним функцијама, подручје водоизворишта и зелене парковске површине.

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

#### **ЗОНА I: Зона ужег центра насеља**

У оквиру ове зоне налазе се централни мешовити садржаји намењени, администрацији, становању, управи, култури, и услужним делатностима.

Доминантна намена у оквиру ове зоне је становање ниске густине.

Планиране су функције услуга, из области трговине, занаства, личних и интелектуалних услуга и пословања како би ова зона постала зона квалитетног становања уз допуњавање урбаним садржајима.

У оквиру ове целине планирана је "тиха реконструкција" на принципима "унутрашњег ширења града" која ће обухватити и ревитализацију заштићених објеката чиме ће се вршити унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу и ревитализацију постојећих и заштићених објеката.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+1+Пк за породично становање. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

### **ЗОНА II: Општа стамбена зона**

Ова зона је карактеристична по породичном становању које је у зони присутно као изразито доминантна намена. Вишепородично становање није присутно и у наредном периоду се не планира његово увођење. Осим становања, у овој зони је присутно и пословање као и производња у облику који је компатибилан са доминантном наменом-породично становање. У питању је такозвана „чиста производња“ која не сме бити загађујућа. Поред забране загађења ваздуха и земљишта, не дозвољава се ни звучно загађење околног простора. Карактеристичан, релативно правилан, облик парцела сличних димензија са уређеном регулацијом изградње, овом простору даје препознатљив амбијент, карактеристичан за насеља у Војводини. Јавне површине се одржавају и у уредном су стању.

У планском периоду се не предвиђа значајније проширење површина намењених становању већ се, у складу са прогнозираном демографском сликом насеља (негативном), предвиђа искоришћење и попуњавање постојећих грађевинских капацитета у зони.

Дозвољена спратност у овој зони је до П+1+Пк. Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

### **ЗОНА III: Зона парковских површина**

У овој зони најзаступљеније су неуређене и делимично уређене слободне површине које је потребно уредити. Уређењем ових површина сматра се потпуно озелењавање адекватним ниским, средњим и високим зеленилом, потпуно партерно уређење и одржавање, уређење површина које су намењене православној и римокатоличком гробљу као и увођење пратећих садржаја који ће бити намењени за игру деце, рекреацију и спорт. На овим просторима се не предвиђа изградња објеката осим објеката инфраструктуре као и пратећих, привремених објеката који прате намену рекреативних и спортских садржаја као и привремених објеката који се морају појавити на јавним површинама предвиђеним већем окупљању људи. Ти привремени објекти су јавне чесме, јавни WC, информациони пулт, настрешнице, свлационице и гардеробе. Ове, привремене, објекте уклопити у природан амбијент, архитектонски, функционално и обликовно уклопити у природно окружење, без наметљивих форми.

Уколико се, у планском периоду, укаже потреба за већим, повременим, окупљањем људи као последица организовања аматерских спортских и културних манифестација на отвореном, потребно је предвидети један простор у оквиру ове зоне – плато, који ће служити за окупљање људи, пре саме манифестације. Овај простор – плато може имати и више функција тј. може служити и за повремено организовање мање трговине на отвореном (продаја хране, сувенирнице, повремено организовање сајмова и презентације пољопривредних производа – лековито биље, мед итд.). Површина платоа може имати још једну, додатну функцију а то је функција мањег амфитеатра уколико се ова површина у једном делу реши из неколико нивоа који могу послужити као место за публику, уколико се поставе периферно у односу на централно место окупљања. Уколико се, у планском периоду, од стране општинске управе и месне заједнице, препозна потреба за организовањем оваквих садржаја у оквиру зоне парка, увођење ових садржаја је потребно

извршити преко одговарајућег урбанистичког пројекта или организовањем јавног конкурса чија ће решења бити основ за израду пројектне документације. Такође, овим решењима је потребно преиспитати потребу за увођењем мањег простора за повремено паркирање возила.

#### **ЗОНА IV: Зона водоизворишта**

У овој зони налази се насељско водоизвориште без адекватне прераде и пречишћавања воде. Ово је простор који се санитарно штити од негативних утицаја и загађења околине, нарочито од негативних утицаја пољопривредне производње (употреба пестицида, хербицида и другог третмана земљишта који могу негативно да утичу на квалитет и исправност воде...).

Мера заштите водоизворишта је забрана градње у овој зони осим поједних објеката инфраструктуре (линијских) и објеката у функцији самог водоизворишта. Друга мера заштите је и увођење заштитног зеленила у контактном делу са другом зоном (зона становања).

## **2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **2.1. Површине и објекти јавних намена**

#### **2.1.1. Општа правила**

На територији Плана, површине јавних намена би обухватале простор саобраћајних површина, објекте јавних намена (школа, вртић и сл.), комуналне, инфраструктурне објекте и јавне зелене површине.

За све намене у оквиру комплекса, потребно је:

- озеленети све слободне просторе. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење
- бетонирати или поплочати пешачке стазе плочама отпорним на клизање
- организовати паркирање у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза
- у комплексу је забрањена изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

Планом се не предвиђа изградња нових објеката јавне намене, осим комуналних објеката, али се оставља могућност реконструкције и доградње, тамо где то урбанистички параметри дозвољавају.

#### **2.1.2. Јавне функције и службе, предузећа**

То су објекти који се односе на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице.

У оквиру јавних садржаја налазе се следећа институције, објекти и површине:

Управа, администрација, јавни сервиси:

- Месна заједница-месна канцеларија
- Матичар
- МУП/ветрогасна станица
- ПТТ

Култура и информисање:

- Дом културе
- Омладински дом
- Библиотека
- Дом пензионера/коњички клуб

Здравство:

- Дом Здравља/Апотека

Образовање:

- Основна школа „ДР Тихомир Остојић“

Дечија и социјална заштита:

- Предшколска установа „Радост“ Чока-вртић „Дуга“  
полудневни боравак-Остојићево

Комуналне површине и објекти:

- гробље, православно
- гробље православно-старо
- гробље, римокатоличко
- зелена пијаца

Инфраструктурне површине и објекти:

- Водозахват
- Постројење за пречишћавање отпадних вода
- Бунари

Парковске површине

- Парковске површине

Саобраћајне површине:

- железничка станица
- Бус стајалиште
- путно земљиште
- пружно земљиште

Спорт и рекреација:

- Спортски терени на отвореном
- Управе спортских клубова, мушки ФК „Слога“, женски РК „Слога“, стонотениски клуб „Слога“
- Фискултурна сала
- Школски спортски терени на отвореном

Постојећи објекти се могу задржати у постојећем стању уз могућност минималне доградње у циљу комплетирања постојећих садржаја али, могућа је и изградња новог објекта уз поштовање урбанистичких параметара предвиђених овим планом.

Дозвољени су радови на реконструкцији, изградњи и доградњи истих, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији основне намене простора.

У склопу објеката се могу наћи и пословне, угоститељске и услужне делатности, али само као пратеће намене основној намени.



НАМЕНА ПРОСТОРА	Земљиште (ha)	Учешће у грађевинском подручју насеља(%)	Учешће у јавним површинама (%)
<b>Саобраћајне површине</b>			
1. Путно земљиште	53,45	21,41	58,81
2. Пружно земљиште	3,74	1,50	4,12
$\Sigma$	<b>57,19</b>	<b>22,90</b>	<b>62,93</b>
<b>Јавне функције и службе</b>			
1. Месна заједница/месна канцеларија			
2. Матичар	0,25	0,10	0,28
3. МУП/Ватрогасна станица			
4. ПТТ			
$\Sigma$	<b>0,25</b>	<b>0,10</b>	<b>0,28</b>
<b>Здравство, школство, деч. и соц. заштита</b>			
1. Дом здравља/апотека	0,13	0,05	0,14
2. Основна школа „Др Тихомир Остојић“	1,16	0,47	1,28
3. Предшколска установа „Радост“ Чока, Полудневни боравак-Остојићево	0,23	0,09	0,25
$\Sigma$	<b>1,52</b>	<b>0,61</b>	<b>1,67</b>
<b>Јавно зеленило</b>			
1. Парковске површине	19,52	7,82	21,48
2. Заштитно зеленило	3,43	1,37	3,77
$\Sigma$		<b>9,19</b>	<b>25,25</b>
<b>Спорт и рекреација</b>			
1. Спортски терени на отвореном			
2. Управе спортских клубова: мушки ФК „Слога“, женски рукометни клуб „Слога“, стонотениски клуб „Слога“	0,75	0,30	0,83
$\Sigma$	<b>0,75</b>	<b>0,30</b>	<b>0,83</b>
<b>Комуналне површине и објекти</b>			
1. Гробље/православно	1,31	0,53	1,44
2. Гробље/православно-старо	0,40	0,16	0,44
3. Гробље/католичко	0,73	0,29	0,80
$\Sigma$	<b>2,44</b>	<b>0,98</b>	<b>2,69</b>
<b>Култура</b>			
1. Дом културе	0,24	0,10	0,26
2. Омладински дом			
$\Sigma$	<b>0,24</b>	<b>0,10</b>	<b>0,26</b>
<b>Инфраструктурни објекти</b>			
1. Водозахват	4,92	1,97	5,41
2. Постројење за пречишћавање отпадних вода	0,62	0,25	0,68
$\Sigma$	<b>5,54</b>	<b>2,22</b>	<b>6,10</b>
<b>свега – површине јавне намене</b>	<b>59,26</b>	<b>36,40</b>	<b>100</b>

### 2.1.3. Управа и администрација

То су објекти који се односе на локалну управу и администрацију, разне друштвене и државне функције које су смештене у одвојеним објектима или у објекту више служби и функција.

По указаној потреби, за нове објекте користиће се зоне постојећег центра насеља као и капацитети постојећих објеката.

У планском периоду се не предвиђа ширење капацитета површина и објеката управе и администрације.

### 2.1.4. Здравство, школство, дечија и социјална заштита

**Образовање.** На територији општине Чока, деца се образују у оквиру једне средње и три основне школе.

„Хемијско-прехрамбену средњу школу“ Чока похађа 274 ученика. Број ученика који живе на територији општине Чока а похађају наставу у другим средњим школама, није познат. Постоји само податак о броју ученика чији се путни трошкови дотирају из општинског буџета а односе се на школовање у околним општинама Сента, Нови Кнежевац, Ада и Кањижа. У питању је 400 средњошколаца. Мањи број ученика похађа средње школе у Кикинди, Суботици и Новом Саду.

У планском периоду се не предвиђа отварање нове средње школе на нивоу општине као ни проширење постојећих капацитета.

Основне Школе на територији општине Чока су:

- ОШ „Јован Поповић“ Чока, која покрива територије насеља Чока, Санад, Црна Бара, и Врбица

- ОШ „Др. Тихомир Остојић“ Остојићево за насеља Остојићево и Јазово

- ОШ „Серво Михаљ“, Падеј

Основне школе у текућој школској години похађа 1064 ученика.

Величина одељења се креће од 5 до 30 ученика. У основним школама има 71 одељење са просечном величином од 15 ученика по одељењу. Средња школа има 18 одељења са истом просечном величином.

У основним школама тренутно је запослен 161 наставник а у средњој 45 наставника.

Школске зграде на територији општине Чока су, генерално, у лошем стању, са потребом мањег или већег улагања у обнављање и развој.

Све школе су неадекватно опремљене и по обиму и по квалитету јер се у тај сегмент није улагало годинама.

У свим школама настава се одвија на српском и мађарском наставном језику.

Основно образовање у насељу је организовано у оквиру ОШ „Др. Тихомир Остојић“ Остојићево за насеља Остојићево и Јазово.

Поред редовне наставе, у школи у Остојићеву постоје и специјална одељења. У њима се одржава настава за децу која имају проблема у праћењу редовне наставе и децу ометену у развоју.

Поређењем изграђеног и слободног простора школског комплекса по ученику у односу на важеће нормативе за ову намену објеката, види се да су постојећи капацитети изграђеног простора као и слободног, дворишног, простора задовољавајући. Неопходна је модернизација и реконструкција постојећих капацитета.

Код побољшања услова школских објеката, објекте и комплексе градити и уређивати према важећим нормативима за основно образовање, усаглашеним са стањем и специфичним потребама овог подручја:

-учионички простор - 1,8-2,0 м<sup>2</sup>/ученику

-школски простор - 8-10 м<sup>2</sup>/ученику

-школско двориште - 25 m<sup>2</sup>/ученику

-максимална спратност објеката износи П+1

Целокупан школски простор би требао бити унапређен побољшањем услова рада.

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила.

Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су:

отворене површине за физичку културу

економско двориште

школски врт

слободне зелене површине.

Неоходно је заштитити школско двориште зеленим појасом и физички га одвојити од суседних намена.

Побољшања треба усмерити на квалитет опреме и наставних средстава, обезбеђење квалитетног педагошког особља, инфраструктурну опремљеност простора, човекомерност простора и саму безбедност ученика.

**Дечија заштита.** Полудневни боравак деце ораганизован је у објекту дечије установе „Радост“ чије је седиште у Чоки. Капацитети објекта тренутно задовољавају тренутне и будуће потребе места. Потребно је осавременити и реконструисати објекат као и дворишни простор, укључити родитеље у разне едукативне програме и васпитање деце у оквиру установе.

Као и у другим областима, тако и у погледу социјалне и дечије аштите, насеље Остојићево гравитира ка центру општине, Чоки па се, и у планском периоду, предвиђа исти начин пружања дечије и социјалне заштите.

**Социјална заштита.** Што се тиче социјалне заштите, становништво Остојићева упућено је на Центар за социјални рад у Чоки који има пет канцеларија за рад седам радника Делатности центра за социјални рад чине послови којима се обезбеђује остваривање права грађана, односно задовољавање њихових потреба и који без подршке социјалне службе не могу достићи или одржати квалитет живота или заштитити своја права, утврђеним Законом о социјалној заштити, породично-правној заштити и свим прописаним подзаконским актима. Будући да је Центар за социјални рад специјализована институција система социјалне заштите која представља базу стручног рада у области социјалне заштите, својим радом задовољава најразличитије потребе грађана у спречавању узрока и отклањању последице социјалних случајева и проблема у општини. Центар се бави питањима социјалне заштите деце и младих, одраслих и старих лица са подручја општине Чока као и праћењем и проучавањем социјалних потреба и проблема иницирањем и организовањем превентивних активности.

Центар за социјални рад ће, у складу са својим овлашћењима и природом посла, стварати услове за развој мреже услуга социјалне заштите на локалном нивоу са циљем јачања потенцијала за могућности одабира више врста услуга и пружалаца услуге социјалне заштите на локалном нивоу као и доступност услуге у складу са стратегијом социјалне заштите за целу општину.

У непосредном раду са децом су ангажоване обучене неговатељице, васпитачи, дефектолог и физиотерапеут. Рад се одвија у складу са прописаним стандардима стручног рада за дневне боравке. Формирањем дневног центра, општина Чока ће омогућити квалитетније сулове живота и интеграцију деце са сметњама у развоју, деце са инвалидитетом и деце са поремећајима у развоју.

### **Здравство**

Принцип пружања здравствене помоћи у свим местима у општини Чока па и у Остојићеву је преко здравствених станица и амбуланти опште праксе као и зубних амбуланти које све гравитирају ка главном здравственом центру у Чоки. У осточићеву постоји потреба за

стоматолошком ординацијом и апотеком. У месту постоје, већ изграђени, слободни простори за организовање ових активности, потребно је обезбедити стручни кадар.

#### 2.1.5. Култура и информисање

**Култура.** У Остојићеву не постоје објекти чија је функција искључиво у намени културних дешавања осим Дома културе где се сва културна дешавања углавном и организују. У планском периоду се не предвиђа изградња новог објекта који би био намењен култури. Уколико се буде указала потреба за бољим, организованијим и садржајнијим културним дешавањима у месту, предлаже се адаптација и реконструкција објекта из постојећег грађевинског капацитета. Избор и локација евентуалних објекта који би се адаптирали намени културе, у планском периоду би се одредили на основу будућих потреба и развоја културних дешавања у месту која се у овом тренутку не могу предвидети.

**Информисање.** У насељу не постоји центар информисања. У наредном периоду је потребно оформити информациони пункт, најпре у овину постојећих објеката и институција (нор. Пошта, зграда месне заједнице...), а затим и као независну целину у мањем објекту ( у близини објекта културе, администрације, управе, јавних сервиса, на отвореном простору парковских површина итд.). Функција овог пункта ће бити давање основних техничких, практичних информација о насељу како житељима тако и посетиоцима и туристима. Информациони пункт треба садржати информације о културним дешавањима у месту и општини, информације о преноћишту и ценама смештаја, хране, пића затим, информације о историји насеља и општине, туристичким информацијама ловног и риболовног туризма итд...

На овом месту, информације ће бити лако доступне, јасне и практичне што ће у великој мери олакшати свакодневницу становницима насеља као и повременим и сталним гостима и туристима.

#### 2.1.6. Комунални објекти

Од комуналних објеката који су у функцији у насељу су зелена пијаца, православно и католичко гробље као и депонија комуналног отпада док је у плану изградња пречистача отпадних вода на ободу насеља, у северном делу.

**Гробља.** Тренутни капацитети гробаља у потпуности задовољавају потребе насеља па се не предвиђа повећање њихових површина. Потребно је увести више врста зеленила у оквиру гробаља, извршити уређење површина које су предвиђене за ходање, увести урбани мобилијар и реконструисати постојећи, увести додатни број паркинг места. Реконструкцијом партерних површина и садњом новог зеленила, површине гробља уклопити у околне парковске површине.

**Зелена пијаца.** Постојећа пијаца прехрамбено-снабдевачке функције својим капацитетима задовољава тренутне потребе насеља. Налази се у ул. Маршала Тита на јавној, путној површини. Не планира се њено измештање ни проширење.

Услови за уређење пијачног простора су:

- формирање минималног пијачног платоа (у мери у којој простор то дозвољава) и опремање комуналном инфраструктуром
- уређење простора за зелену пијацу који ће моћи ефикасно да се одржава, као и простора за продају млечних производа, живине и сличне робе
- обезбедити простор за продају сезонских кабастих производа (бостан, купус, кромпир и сл.)

**Депоније.** Према регионалној стратегији управљања отпадом, планира се потпуно затварање насељских депонија као и санирање дивљих депонија. Сав отпад ће се, пре одвоза на регионалну депонију у Суботици, депоновати на трансфер-станицу чија је изградња предвиђена на локацији у Сенти (постоје три потенцијалне локације).

Потребно је , у планском периоду, постојећу депонију санирати, рекултивисати земљиште и увести средње и високо зеленило које ће се уклопити у врсте заштитног зеленила у околини. Постоји могућност изградње рециклажног дворишта у насељу које ће бити прелазна тачка у транспорту и паковању комуналног отпада до трансфер-станице.

**Рециклажно двориште.** Рециклажно двориште је посебно опремљено место за издвојено одлагање дела комуналног отпада. Рециклажно двориште има могућности за издвојено одлагање мањег или већег броја различитих отпадних материјала. У оквиру рециклажног дворишта могуће је издвојено одлагати неопасан и опасан отпад. Рециклажно двориште може бити уређена јавна површина на којој су постављене посуде за одлагање различитих врста отпада или простор са халом намењеном разврставању и привременом складиштењу посебних врста отпада. У рециклажним двориштима може се, али и не мора вршити додатна обрада отпада. Главна улога рециклажних дворишта је прихват и привремено складиштење отпада. Она представљају места на којима треба обезбедити одвојено сакупљање папира, картона, стакла, пластике, метала, зеленог (биоразградивог) отпада, као и опасних отпада (батерија, акумулатора, лекова). Такође, рециклажна дворишта су уједно и места где грађани могу добити информације о поступању с отпадом, начинима смањења количина отпада и његовој употреби.

За одвојено сакупљање комуналног отпада путем рециклажног дворишта, потребно је применити следеће мере заштите:

- обезбедити локације за радне и манипулативне површине од 500m<sup>2</sup> – 1000m<sup>2</sup> са свим потребним инфраструктурним објектима и прикључцима (струја, вода, телефон, непропусна подлога, канализациона мрежа са сепаратором, објект за запослене);
- критеријум за изградњу једног рециклажног дворишта је и гравитационо подручје пречника од 1 до 3 км;
- радно време треба прилагодити начину живота и потребама становништва
- надзор над радом рециклажног дворишта поверити квалификованом и обученом особљу
- предвидети издвојено сакупљање само оног отпада за које је осигурано поступање у складу са захтевима целог система (корисни део комуналног отпада и опасан отпад)
- отпад се мора складиштити одвојено по саставу, врсти и агрегатном стању
- двориште мора бити ограђено и подна површина мора бити непропусна и отпорна на утицај складиштеног отпада.

Обзиром на структуру комуналног отпада предвидети посуде одговарајуће запремине за: папир, картон; стакло; ПЕТ амбалажу; металне лименке; стиропор; текстил; зелени отпад (трава, лишће, грање и сл.); кућни апарати (бела техника); метале, каблове; акумулаторе; батерије; отпадно моторно уље и сл.

Рециклажна дворишта имају низ предности јер:

- се успостављају близу генератора отпада
- мања је контаминација околног простора, због мање дужине транспорта отпада
- секундарне сировине овако одложене, постижу бољу цену на тржишту јер су мање запрљане
- смањују цену одлагања, транспорта и третмана комуналног отпада
- овако одложене сировине се одмах могу пласирати и прерађивати
- може се вршити контрола квалитета секундарних сировина на лицу места

Када не постоје услови за одвијање рециклаже у рециклажним двориштима због ограничавајућих фактора, као што су финансијска исплативост или недостатак простора за привремено складиштење материјала који чекају раздвајање, рециклажа се обавља у централном постројењу. Ова постројења се обично лоцирају ван насељених места.

Материјали који се уобичајено рециклирају на централним постројењима су:

- несортирани комунални отпад и
- све врсте опасних отпада који захтевају посебне услове и токове.

#### 2.1.7. Инфраструктурни објекти

Од инфраструктурних објеката планира се изградња постројења за пречишћавање отпадних вода и уређење простора постојећег водозахвата. Такође, на подручју Плана, налазе се више бунара за воду за пиће чију непосредну околину треба уредити, заштитити од загађења и обезбедити приступачност.

Будуће постројење пречистача отпадних вода биће изграђено на катастарској парцели 3533. Постројење изградити у свему према прописима и стандардима за ову врсту објеката. Простор водоизворишта и непосредне околине у Плану је обухваћен једном зоном: Зона IV – Зона водоизворишта. Зона се састоји од простора самог водоизворишта као и простор непосредне заштите водоизворишта. На водоизворишту није дозвољена изградња осим самих објеката који су у функцији водоизворишта као и инфраструктурних објеката. Простор заштите је појас заштитног зеленила који одваја простор водоизворишта од зоне становања. На овом простору није дозвољена изградња осим објеката инфраструктуре. Потребно је засадити више врста заштитног високог зеленила.

Простор водоизворишта је потребно уредити на начин који ће обезбедити правилно функционисање изворишта, оградити простор и партерно уредити површине које служе за ходање. Увести различите врсте ниског, средњег, високог и пејзажног зеленила.

Извршити заштиту од негативних утицаја пољопривредне производње, одлагања отпада и испуштања опасних материја у замљиште што може у великој мери загадити воду која се користи за водоснабдевање. Планира се изградња постројења за контролу и довођење воде не ниво безбедног коришћења у домаћинствима и за пиће. У наредном периоду, на нивоу општине, планира се изградња централног система за прераду воде за пиће из ког ће бити снабдевана сва насеља у општини па и Остојићево где ће се водовод овог насеља, преко постројења водозахвата, повезати на овај, централни, систем снабдевања и прераде воде за пиће у општини.

#### 2.1.8. Јавно зеленило

Јавне зелене површине су слободно доступне свим грађанима и таквим начином коришћења задовољавају се најосновније социјалне потребе. У групу ових зелених површина спадају: улично зеленило, зеленило јавних површина, паркови и др.

У насељу Остојићево не постоје парковске површине које су уређене. Предвиђа се формирање компактних парковских површина у јужном делу насеља, око православног и католичког гробља, као и у источном делу насеља. Парковске просторе допустити садржајима за игру деце, рекреативним и спортским садржајима на отвореном. На овим површинама се не предвиђа изградња објеката осим објеката инфраструктуре. Предвиђа се партерно уређење површина. У планском периоду потребно је потпуно уредити парковске површине и привести их намени.

Значајна јавна зелена површина у насељу јесте линијско зеленило у оквиру путног земљишта које је делимично уређено. Потребно је да се ово зеленило у потпуности уреди, оплемени ниским и средњим зеленилом, заменити мртва стабла новим садницама.

Површине заштитног зеленила. Главна функција ових површина је побољшање микроклиматских услова, ублажавање доминантних ветрова, неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије. Оне могу да служе као средство за ограничење дивље градње али и као резервна површина за касније, планско, ширење.

Заштитно зеленило формирати уз уређај за пречишћавање отпадних вода, на локацији водозахвата, око рециклажног дворишта и на другим површинама на којима се предвиђа рекултивација.

Циљ је да се заштитно зеленило повеже са осталим зеленилом ради стварања континуалног зеленила равномерно распоређеног по целој територији.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљно-географским, фито-центолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

Линеарно зеленило. Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

-једнострано или обострано дрвореди (саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,5m)

-прекинуте низове попунити истом врстом

-за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине

-у улицама, где услови захтевају, урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

Зеленило специфичног карактера. Савремена урбанистичка концепција уређења простора подразумева функционално озелењавање специфичних целина.

Такве зелене површине као елемент у обликовању простора имају и функционални значај:

-зелене површине радних комплекса

-зелене површине школских комплекса

-зелене површине дечјих установа

-зелене површине здравствених установа

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила

-зеленило радних зона има заштитно декоративну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима

-школски комплекси и дечје установе озелењавати високодекоративним врстама интересантних морфолошких карактеристика

-зеленило здравствених установа има декоративно-заштитну функцију а избор врста засновати на аутохтоним, бактерицидним, инсектицидним врстама избегавајући жалосне форме.

Заштитно зеленило дрворедног типа или живе ограде обавезни су садржаји уређења. Фрагменти шума у грађевинском подручју се задржавају и уређују као локације са приоритетном заштитном функцијом.

Правила коришћења зелених површина

На компактним зеленим површинама: парк и заштитно зеленило забрањена је изградња објеката високоградње. Могућа је изградња објеката и мреже инфраструктуре, у складу са условима надлежних институција, уз услов визуелног прилагођавања амбијенту зеленила и уређењу и враћању земљишта и површина у првобитно стање пре извођења радова. Могуће је постављање мањих приземних монтажних објеката, бруто површине до 10m<sup>2</sup>, намене која представља допунску намену основној намени зелене површине.

#### 2.1.9. Саобраћајна инфраструктура

Извршена је подела мреже саобраћајница на спољну и унутрашњу мрежу. Спољну мрежу представљају државни I-Б реда бр.13 и општински пут за Јазово на траси насељских саобраћајница и транзитна саобраћајница. Спољна мрежа је за транзитни и даљински саобраћај. Унутрашња мрежа саобраћајница представљају све остале саобраћајнице у насељу Остојићево. Унутрашњом мрежом се обезбеђује веза насеља на спољну мрежу и приступ грађевинским парцелама у оквиру планираног грађевинског подручја. Спољне и унутрашње саобраћајнице у оквиру насеља чине јединствену мрежу саобраћајница. Све саобраћајнице су подељена по ранговима којима се одређује ниво услуга и приоритет у саобраћајном смислу. Планира се измештање транзитног саобраћаја ван централног језгра насеља формирањем транзитног полупрстена којим су повезани излазни правци на траси државног и општинског пута саобраћајницама првог ранга. Саобраћајнице првог ранга су улице: део Хајдук Вељка (до Словачке), улице Словачка, Доситејева, Косовска, Вука Караџића, део улице Штросмајерова (од Вука Караџића). Делови улица на којима је тренутно траса државног и општинског пута део Хајдук Вељкова (од Словачке), Маршала Тита (од Хајдук Вељкове до Штросмајерове) и део Штросмајерове (до Вука Караџића)

реконструкцијом коловоза и раскрсница на траси обилазног полупрстена постају делови унутрашње мреже саобраћајница са умиреним саобраћајајем због школе, вртића, цркве и осталих централних и јавних функција који су распоређени на овој траси.

Саобраћајница из унутрашње мреже са највишим нивоом услуга је улица Милетићева која представља саобраћајницу другог реда (сабирна) којом се сав локални саобраћај усмерава на спољну мрежу. Све остале саобраћајнице припадају саобраћајницама трећег реда (пословно-стамбене и стамбене).

Измену трасе општинског пута кроз насеље (улица Косовска од Југовићеве, улица Вука Караџића и улица Штросмајерова од ул. Вука Караџића) доноси СО Чока на предлог надлежне службе у општини.

Измену трасе државног пута кроз насеље(улица Хајдук Вељкова до Словачке, Словачка, Доситејева, Косовска до Југовићеве и Југовићева од Косовске) такође доноси СО Чока на предлог надлежне службе али уз претходно прибављеној сагласности надлежног министарства. Захтев за сагласност се упућује надлежном управљачу државног пута.

У регулацију саобраћајница због специфичних услова одводњавања (неповољни због малих падова) су поред садржаја за саобраћај смештени и канали за одводњавање са путним зеленилом и дрворедом. Саобраћајнице се планирају са савременим коловозом, новопланиране, а на постојећим неопходна је рехабилитација коловозних и осталих саобраћајних површина

#### Железнички саобраћај

- Пруга бр. 32 Банатско Милошево--Сента-Суботица је једноколосечна, неелектрифицирана пруга нормалног колосека са дужином отворене пруге и пролазног колосека, у оквиру границе разраде ПГР (у даљем тексту границе плана), од око 1,39 km тј. од km 24+680 до km 26+070. Пруга је за јавни путнички и теретни саобраћај. Пруга је категорије Ц3 са осовинским оптерећењем од 200 KN и 72 KN/m<sup>1</sup>. Путни прелази у km 24+708 и km 25+623 су осигурани прописаном саобраћајном сигнализацијом и троугловима прегледности. Планира се реконструкција прелаза у склопу реконструкције саобраћајница или пруге према планираном профилу саобраћајнице.

Железничка станица Остојићево је у km 25+230. Располаже са једним пролазним и једним претицајним колосеком.

Пружни капацитети су при крају експлоатационог и инвестиционог циклуса и захтевају радове на модернизацији отворене пруге, станичних колосека, сигнално-сигурносних и телекомуникацијских уређаја, станичне зграде и осталих капацитета и опреме станичног платоа као и станичног трга.

Сва постројења, објекти и други капацитети у функцији одвијања и организације железничког саобраћаја налазе се на парцели железничког земљишта. Модернизација обухвата и могуће радове на електрификацији железничке пруге.

Ове радове изводи надлежно железничко предузеће уз сарадњу са општинском службом за урбанизам.

#### Друмски саобраћај

*Саобраћајнице 1. реда* су саобраћајнице са највећим рангом у оквиру грађевинског подручја и са највишим нивоом услуга. Њима се одвија транзитни саобраћај на правцу државног и општинског пута и у мањој мери локални саобраћај. Планирају се промет тешких теретних возила и аутобуса.

Траса државног пута I-Б реда бр.13 кроз насеље (границу Плана) је од km 55+707 до km 58+800 у укупној дужини од око 3.1 km. Планира се измена трасе државног и општинског пута кроз насеље Остојићево у свему (и уз услове) према изложеном у претходном одељку „ Концепт планираног саобраћајног решења за насеље“



*Саобраћајница 2. реда* је сабирна саобраћајница којом се саобраћај из насеља усмерава на излазне правце. Она дели насеље на два, скоро једнака, дела правцем исток-запад. Мора имати приоритетни проток ка укрштајима са саобраћајницама вишег ранга.

*Саобраћајнице 3. реда* (пословно-стамбене и стамбене) су све остале јавне саобраћајнице и друге јавне саобраћајне површине којима се обезбеђује непосредан приступ на површину јавне намене са околних парцела површина јавних и осталих намена.

**Пешачки саобраћај** се одвија тротоарима постављеним, углавном, уз границу регулације. Тротоари су планирани у свим улицама и са минималном ширином од 1.5 m која изузетно, локално, може бити и мања уколико постоје локална просторна ограничења због изграђених објеката (у случају нове градње важи прописана регулација) . Тротоари су бетонски или поплочани али могу бити и са другачијом обрадом.

**Бициклички саобраћај** је планиран на правцима на којима је очекиван интезиван саобраћај и одвија се по посебним површинама, бицикличким стазама, одвојен од моторизованих кретања разделном траком. То су улице првог и другог ранга и поједине улице трећег ранга на којима се очекује саобраћај већег интезитета. На осталим саобраћајница одвија се коловозом у условима умиреног саобраћаја у насељеном месту.

**Јавни превоз** је са капацитетима којима и тренутно располаже, односно не планирају се нови капацитети, али се планира повећање нивоа услуга како аутобуских стајалишта изградњом уређених ниша тако и железничког система реконструкцијом станичних капацитета и објекта железничке станичне зграде.

**Паркирање возила** се одвија на парцели власника, односно корисника, према правилима за одређивање броја паркинг места било на отвореном или у објекту гараже. У централним улицама за потребе паркирања запослених и корисника услуга централних и јавних функција могуће је у оквиру регулације уредити површине за јавно паркирање уз коловоз, према конкретним потребама користећи дате нормативе за обрачун минималног броја паркинг места.

Нормативи за одређивање минимално потребног броја паркинг места:

- становање
  - 1.1 ПМ по стану (за социјално и непрофитно становање кроз израду УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању (Сл. Гласник РС 72/09))
- комерцијални и пословни садржаји
  - 1 ПМ на 50m<sup>2</sup> НГП продајног простора трговинских садржаја
  - 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
  - 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта
  - 1 ПМ на 6 кревета и 1 ПМ по апартману хотела/мотела/пансиона
  - 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом
- производња
  - 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП производне хале или 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број)
  - 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП привредних објеката, магацина или 1ПМ на 3 запослена

## 2.1.10. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода

Водовод. Насеље се снабдева водом из месног водовода који воду добија из неколико бунара (Б-1, Б-2, Б-4, Б-5, Б-6 и бунар у дворишту земљорадничке задруге у Штросмајеровој улици). Постојећа водоводна мрежа се састоји од ливено-гвоздених и ПВЦ цеви. Цеви су дотрајале са доста губитака на спојевима, а и капацитет цеви није задовољавајући. Бунари су такође дотрајали са малим капацитетом, падом динамичког нивоа, са ниским степеном санитарне заштите. Део мреже је замењен цевима ПВЦ Ф 160 Ф110 са потребним арматурама и повезан прстенасто што битно утиче на хидрауличко понашање система.

У развојним плановима предвидети бушење нових бунара и делимичну ревитализацију постојећих са постројењем за припрему воде. Уколико не постоји могућност прикључења на месну водоводну мрежу, за противпожарне и техничке потребе планирају се сопствени бунари који би воду црпли из фреатске издани, с тим да они не смеју негативно утицати на режим бунара месног водоизворишта.

У склопу система предвидети израду резервоара за изравнавање потрошње као и објеката за одржање притиска. У оквиру радова око бунара обавезно дефинисати зоне заштите изворишта у циљу њихове заштите од загађења. У оквиру реконструкције мреже треба предвидети уградњу цеви од полиетилена због својих повољних механичких карактеристика, отпорности на спољне утицаје и лаке уградње. Свакако, то треба да буде предмет пројеката за ову врсту инсталација.

Фекална канализација. Насеље Остојићево нема изграђену фекалну канализацију већ се отпадне воде скупљају у индивидуалне септичке јаме које се понашају као самоупијајући бунари и битно загађују дубље слојеве земље.

Планом је предвиђена израда фекалне канализације по спаратном систему, која би прикупљала отпадне воде од домаћинстава и привреде и одводила их до постројења за прераду. Пошто се ради о равничарском терену где год је то могуће канализацију водити гравитационо а где то није могуће предвидети израду црпних станица.

Систем за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода у насељу састоји се из следећих елемената.

**Систем за сакупљање** отпадних вода предствља сабирну колекторску мрежу у насељу. Састоји се од примарних и секундарних колектора. У случају насеља са мањим бројем становника и малим падовима терена сабирна мрежа је углавном од цеви минималног прописаног пречника за уличну мрежу (ДН 250 ).

Систем за **одвођење** отпадних вода представљен је главним колекторима који одводе воду из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода.

**Систем за пречишћавање** отпадних вода којим се вода пречишћава до захтеваног квалитета за упуштање у реципијент. Реципијент је канал уз постројење.

Индивидуални прикључци на канализациону мрежу су цевима минималног пречника Ф 150 и у постојеће шахтове или директно на цев, с тим да се непосредно уз регулациону линију изради ревизиони шахт. Усвојена технологија пречишћавања обухвата:

1. Механичко пречишћавање;
2. Биолошко пречишћавање са две подфазе: биоаерација и таложeње;
3. Дезинфекција пречишћене воде и
4. Третман муља

До изградње фекалне канализационе мреже, изливање отпадних вода планирати у водонепропусне септичке јаме.

Атмосферска канализација. Атмосферске воде се одводе делимично изграђеном мрежом отворених канала. У многим улицама не постоји било каква мрежа за одвођење атмосферских вода или се спорадично појављује по неки канал, испресецан колским улазима са или без цевастих пропуста, углавном произвољно висински постављеним.

Функција уличних канала, тамо где их има је поремећена и вода у њима се задржава и упија у подземље.

Атмосферске воде се прикупљају системом отворених канала, који су међусобно пвезани, и одводи у реципијенте који су по ободу насеља. На улазима у дворишта израдити цевне пропусте, који су геодетски правилно постављени да не праве успоре, и довољног пречника да омогуће несметан проток. Пропусте и канале редовно од растиња и наноса. Уколико постоје простори где постоји било каква могућност за изливање штетних материја, уља и масти воду са таквих површина обавезно прикупити и тртирати и након тога упустити у реципијент.

#### 2.1.11. Електроенергетска инфраструктура

Постојеће стање. Насеље Остојићево се електричном енергијом снабдева из Т.С: 110/20 KV „Сента 2“ преко 20 KV далековода и одговарајућих Т.С. 20/0,4 KV. Постојећи електроенергетски објекти задовољавају потребе потрошача електричне енергије. На планском подручју не постоје објекти виших напонских нивоа – 35 KV, 110 KV, 220 KV и 400 KV.

#### Правила уређења.

Развој електродистрибутивног система у планском периоду ће се базирати на постојећим напонским нивоима 20 KV и 1 KV.

Постојеће Т.С. 20/0,4 KV са напојним 20 KV водовима су распоређене на задовољавајући начин али су узимајући у виду будуће потребе недовољног капацитета што захтева њихову реконструкцију у циљу повећања снаге као и изградњу нових Т.С.

Реконструкцијом нисконапонске мреже треба отклонити недостатке уочене у предходном периоду: дотрајалост, недовољни пресек проводника, превелике дужине огранака са појединих Т.С.

Реконструкцијом постојећих електроенергетских објеката на оба напонска нивоа постиже се вишеструки циљ: обезбеђује се недостајућа енергија и снага до краја планског периода, повећава се безбедност и квалитет напајања електричном енергијом, смањују се губици у електродистрибутивном систему...

Сагледавајући намену површина и редослед постојелћих електродистрибутивних објеката, неопходно је изградити две нове Т.С. 20/0,4 KV типа МБТС означених на плану инсталација са Т.С I и Т.С II снаге 630 KVA.

Прикључак нових Т.С. треба укомпоновати у постојећи 20 KV електродистрибутивни систем, са везом у прстену по систему „улаз-излаз“ и у циљу обезбеђења двостраног напајања. Напајање нових Т.С. треба обезбедити кабловима сличним типу ХНЕ4g-A 3x(1x150) mm<sup>2</sup>. Нисконапонска мрежа и у наредном периоду остаје највећим делом надземна, на бетонским стубовима. У централним деловима насеља код реконструкције Алс проводнике треба заменити са напонским снопом (SKS) хоо/о-а 3x50+54.6+2x16mm<sup>2</sup>.

У зонама намењеним спорту и рекреацији и за изградњу већих инфраструктурних и јавних објеката, нисконапонску мрежу треба градити као кабловску, са кабловима типа хроо/ASJ или рроо/ASJ одговарајућег пресека.

У појединим зонама, мрежа се може градити као надземна мешовита, постављањем проводника 20 KV и 1 KV на исте-заједничке стубове. Постојећа мрежа 1 KV и 20 KV се мора изместити ван проширених коловоза. Јавна расвета се мора градити поред свих саобраћајница са коришћењем савремених светиљки као што су натријумове светиљке високог притиска или металхалогене светиљке одговарајуће снаге које захтевају мању снагу на већу ефикасност осветљења.

У зонама где постоји надземна Н.Н. мрежа, светиљке се постављају на стубове надземне мреже.

У саобраћајницама са кабловском напојном мрежом, светиљке се уграђују на челичним канделаберима а напајају кабловима сличним типу рроо/А 4x25mm<sup>2</sup>. Напајање јавне расвете се по правилу врши из исте Т.С. кој напаја Н.Н. мрежу предметног подручја.

КОришћење обновљивих извора енергије не очекује се у значајнијем обиму у наредном периоду мада постоје потенцијали за веће коришћење соларне енергије и енергије ветра. Локална самоуправа може, у наредном периоду, кроз своје планове извршити анализу расположивих потенцијала обновљивих извора енергије и дефинисати ближе услове и подручја за могућу изградњу постројења јоа ће користити обновљиве изворе енергије. Планови локалне самоуправе сматраће се саставним делом овог Плана и градиће се сагласно „Закону о планирању и изградњи“.

Приоритете изградње и реконструкције електроенергетских објеката утврдиће надлежна електродистрибуција, кроз своје планове.

#### 2.1.12. Топлификација и гасификација

Основни циљ стратегије развоја енергетике на простору насеља Остојићево је да омогући њен одрживи развој, усклађен са енергетским, економским, еколошким, просторним и другим локалним специфичностима. Реализација овог циља омогућиће се кроз формирање квалитетне енергетске мреже за довољно, сигурно, квалитетно и економско снабдевање гасом свих потрошача на подручју Остојићева уз рационалну употребу енергије а ради спречавања депопулације насеља и оногућавања дисперзије привредног развоја.

##### Алтернативни извори (облици) енергије

У планском периоду потребно је стимулисати развој и коришћење алтернативних извора енергије чиме би се, у значајној мери, утицало на побољшање животног стандарда, заштиту и очување природне средине.

Године 2005. Скупштина Србије је усвојила стратегију развоја енергетике Републике Србије до 2015. године којом се дефинишу елементи за утврђивање стратегије развоја енергетских сектора Србије, у којој је дефинисан развој и коришћење нових и обновљивих извора енергије и ефикаснијих технологија и уређаја.

Коришћењем алтернативних извора енергије утиче се на раст животног стандарда као и на очување и заштиту животне средине.

Обновљиви извори енергије су по дефиницији и они извори чија се енергија троши истом брзином којом се и обнавља.

У обновљиве изворе енергије спадају: енергија ветра, енергија сунца, хидроенергија, геотермална енергија и енергија биомасе.

Тренутно стање енергетског снабдевања упућује нас на штедњу и рационално коришћење свих енергената али то не треба схватити као ограничење друштвеног и личног стандарда. Већим коришћењем алтернативних извора енергије се стварају предуслови за виши животни стандард али и за побољшање услова одрживог развоја животне и радне средине. Главна препрека већем коришћењу алтернативних облика енергије лежи у захтеву да енергија из ових извора мора, по цени, бити конкурентна конвенционалној.

Као алтернативни, извори енергије с емогу јавити у облику: биомасе, биогаса, геотермалне енергије, сунчеве енергије, енергије ветра.

#### 2.1.13. Водно земљиште

Насеље Остојићево се налази у мелиоративном подручју подсистема Велика Бара и Катахат. Кроз само насеље не пролазе мелиоративни канали али се у његовој непосредној близини налази главни канал подсистема за одводњавање, Велика Ђурђево Бара.

Кишна канализација насеља се путем уличних и спојних канала улива у каналску мрежу подслива за одводњавање Велика Ђурђево Бара.

#### 2.1.14. Електронска комуникациона инфраструктура

У насељу Остојићево, телекомуникациони саобраћај, према надређеној равни, одвија се преко дигиталног преносног система који ради по оптичком каблу на релацији Кикинда – Сента а на локалном нивоу преко Алкателове дигиталне телефонске централе типа Е10. Приступна примарна телекомуникациона мрежа је подземна и задовољава тренутне потребе.

Разводна ТТ мрежа је ваздушна. У планском периоду је треба заменити подземном ТТ мрежом до сваког корисника, појединачно, кабловима типа „DSL“ минималног капацитета 1x4 слободних кабловских парица за индивидуална домаћинства.

У приступној мрежи не постоје двојнички прикључци, а максимална дужина претплатничке парице је око 2 km. што је довољан услов пружања широкопојасних услуга (ADSL, IPTV, ISL...) корисницима на овом подручју.

У планском периоду неопходно је извршити даљу децентрализацију месне ТТ мреже изградњом нових mIPAN-ова смештених у уличним кабинетима са максималном дужином претплатничке петље до 500m, и заменом постојећег комутационог система новим мултисервисним приступним чвором (MSAN) потребног капацитета да потпуно цубституише постојећи комутациони систем и обезбеди могућност за инсталацију нових телекомуникационих услуга у планском периоду.

#### 2.2. Површине и објекти осталих намена

На основу анализе постојеће намене и тенденције развоја, узимајући у обзир планирану намену као и ограничења, просторне могућности саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планиране су површине осталих намена са преовлађујућом наменом - становање, уз могућност грађења објеката чија је намена компатибилна са основном наменом.

Укупна површина осталих намена износи 158,81 ha, односно 63,60 % површине Плана.

Остале намене чине становање, комецијалне функције - услуге и угоститељство, производња, пословање, спорт и рекреација, верски објекти и зеленило.

Становање и пословање (услуге, трговина, занатство, угоститељство) су компатибилне намене које су планиране у оквиру обухвата Плана.

Уређење и изградња простора ће се догађати кроз процесе:

Тихе реконструкције, која ће претежно обухватити Зону ужег градског језгра и то:

-заштићене просторне културно-историјске целине, где ће се вршити ревитализација објеката

-амбијенталне целине, где ће вршити унапређивање постојећих амбијената, а нарочито јавних простора и

-целине за обнову, где ће се вршити побољшање и доградња постојећих објеката, а у мањој мери и замена постојећих и изградња нових објеката

Унутрашњег ширења града, које ће обухватити општу стамбену зону и то:

-целине за замену, са стабилизovanом регулацијом и парцелацијом, где ће се вршити обимнија доградња и замена постојећих објеката

-целине за урбану трансформацију, које имају рурална обележја

Спољашње ширење насеља, заокруживањем и урбаном трансформацијом ивичних подручја насеља, где ће се утврдити нова или допунити постојећа намена, регулација и парцелација.

Полазећи од принципа мултифункционалне структуре насеља и сваке његове четврти, оствариће се мешовито коришћење простора за становање, услуге, јавне службе и друге делатности које не угрожавају околину штетним дејствима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде).

### 2.2.1. Становање

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, очекиваног броја становника, односно домаћинства, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује да свако домаћинство има стан, који је одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинства.

Величина планираних површина за становање, у извесној мери, премашује оптималне вредности у односу на демографску прогнозу развоја броја становника и опште прогнозе развоја насеља. Разлог томе су позитивне предпоставке развоја насеља нарочито у привредним и услужним делатностима као и у планираном обезбеђивању и развоју основних животних услова становника као и потреба из области културе и образовања.

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања. У ове површине нису ушле површине планиране за друге намене у оквиру зона.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су компатибилне становању. Компатибилност намена је дата табеларно у поглављу 3.1. „Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана“.

Становање се уређује делимичним прогушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као делом и новог фонда али не у већој мери и према зонама већ се проширење стамбеног фонда у планском периоду углавном своди на проширење на нивоу парцеле. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом већ изграђене урбане целине.

У оквиру обухвата Плана планирана је категорија становања – становање ниске густине.

**Становање ниских густина.** Становање ниских густина је присутно углавном са већим парцелама које су сличног облика и димензија са јасном регулацијом и обезбеђеним приступима са јавних површина. Спратност је различита али у простору уједначена. Присутна је спратност П+0, П+Пк и П+1+Пк. Планира се „тиха реконструкција“ постојеће стамбене изградње чиме ће се максимално и рационално искористити већ постојеће грађевинске површине у насељу. У оквиру овог типа становања дозвољено је развијање и других, компатибилних намена простора. У постојећем грађевинском и изграђеном замљишту препознати су велики капацитети за нову изградњу па се Планом не предвиђају нове зоне становања нити веће површине које ће, променом намене, прећи у грађевинско земљиште. Став да се постојеће грађевинско земљиште у што већој мери задржи у постојећим границама, додатно оправдавају и негативне демографске прогнозе и пад становништва у насељу у планском периоду.

**Типологија стамбеног ткива.** У односу на морфологију градског ткива становање се развија у оквиру типологије блокова:

-становање у компактним блоковима (објекти у низу и прекинутом низу на регулацији-панонска кућа)

-становање у отвореним блоковима (слободностојећи објекти – градске куће и зграде). Ово је новији вид становања

Уз основну овога, могуће је формирати и неку другу намену која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању. Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових

објекта треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине. Планирана организација различитих стамбених целина дефинисана је различитим густинама становања и насељености, као и заступљеношћу пословних делатности.

**Компатибилне намене.**

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

Јавне службе и сервиси и зеленило свих врста, су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

Услугне делатности су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно-излазним зонама из насеља. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења...

Спортски објекти и терени и дечија игралишта могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама и сл.)

Производне делатности се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони у зони становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је подстицати овај тип производње и везивати га за јединствене туристичке понуде.

Пољопривреда (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање у рубним подцелинама.

На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирање парцеле куће и окућнице код домаћинства на парцелама преко 1,50 ha. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати одвојене парцеле од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

За парцеле веће од 1,5 ha, а код изградње нових објеката, обавезна је израда пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1,0 ha. Стабени део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште.

### 2.2.2. Производња

Привредни развој треба заснивати на:

- коришћењу природних и климатских услова и већ изграђених привредних капацитета
- малим производним погонима, који комплементарно прате ове области привређивања.
- стратешко опредељење на локалне инвеститоре и предузетнике
- туризму, као комплементарне привредне активности, уз пажљиво одмеравање реалних капацитета простора и плански распоред интервенција у простору.

У насељу није предвиђена засебна радна зона због саме величине насеља као и због површина у околини насеља које су се у прошлости користиле у привреди и које су планом вишег реда одређене за будућу привредну делатност.

**„Чиста производња“.**

Садржаји мешовитог пословања могу се формирати и у оквиру стамбених зона, али под условом да не утичу негативно на окружење. Уз становање се могу формирати мали производни погони у домаћој радиности. Мали производни погони не смеју да угрожавају животну средину. Неопходна је израда студије утицаја на животну средину. Производне

делатности подразумевају занатски тип производње са чистим погонима и складишењем чистих сировина.

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:  
-набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала  
-производњом опасном по здравље радника и околног становништва  
-производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

#### Пољопривреда

У наредном периоду, пољопривреда ће заузимати значајно место у развијању привреде, пре свега, због високо бонитетног земљишта. Основни развојни приоритети у области пољопривреде су: интензивирање пољопривредне производње и проширење асортимана тржишне понуде поврћа, лековитог, зачинског и ароматичног биља, здравствено безбедне хране и других специјализованих пољопривредних култура; измена структуре усева повећањем учешћа индустријског, крмног и повртног биља на рачун смањења одговарајућих површина под житима; интензивирање развоја сточарства изградњом мини фарми за повећање сточног фонда како у друштвеном тако и у индивидуалном сектору; изградња система за наводњавање и топлих леја.

У планском периоду, пољопривреда Остојићева ће се развијати ван грађевинског подручја насеља, уз могућност постепеног привођења планираној намени пољопривредних површина које се налазе у оквиру укупног грађевинског подручја.

#### 2.2.3. Пословање

Пословне делатности могу бити мала предузећа која према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоцирана унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса..

Све неизграђене површине у оквиру својих парцела, власници су обавезни да уређују а све слободне површине озелене.

#### 2.2.4. Комерцијални садржаји и услуге (трговина, занатство, угоститељство...)

Услужно-комерцијални садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (бирои, агенције, банке...).

Ова врста намене се може организовати у зони I – зона ужег центра насеља и у зони II – општа стамбена зона.

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности.

Будућа изградња објеката комерцијалне делатности и услуга наставиће постојећи тип организације, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивнијим локацијама.

Услужно-комерцијални садржаји у оквиру стамбених зона могу се формирати као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

#### 2.2.5. Верски објекти

Верски објекти ће се и у наредном, планском, периоду користити на исти начин и не планира се проширење постојећих парцела на којима су ове цркве а такође, не планира се изградња нових верских објеката. Постојеће парцеле верских објеката додатно уредити и одржавати а свако даље уређење око ових објеката мора бити у складу са функцијом.



#### 2.2.6. Спорт и рекреација

Развој спорта, активне и организоване рекреације подразумева мању мрежу спортских садржаја и терена који функционално задовољавају потребе свих категорија становника. Ове просторе поред грађана користе и спортски клубови.

Физичка култура ће имати изузетно важну улогу како за одгој деце тако и у омогућавању становницима свих старосних доби да се баве физичким активностима.

У јужном делу насеља ће се оформити и уредити нова, спортско – рекреативна површина, у оквиру парковских површина.

#### 2.2.7. Зеленило

Не постоје значајније зелене површине које су у приватном власништву. Зеленило у оквиру приватних парцела је углавном неуређено, постоји просторна могућност формирања значајнијих уређених зелених површина у постојећем грађевинском земљишту на већ изграђеним парцелама што може допринети укупном квалитету живљења. Након формирања и уређења овог зеленила те површине ће се укључити и унапредити укупни систем зеленила у насељу.

Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све постојеће зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине у оквиру парцела да озелене.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања имају важну улогу са санитарно-хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи као и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибалга према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Због специфичног облика постојеће грађевинске парцеле у насељу ( парцеле су углавном релативно правилног, издуженог правоугаоника ) на којима су објекти грађени у предњем делу парцеле, према улици, постављени на регулационој линији, формиран је значајан део задњег дворишта на парцели па је на тим просторима врло важно формирати мале, уређене и полуинтимне зелене оазе, у приватном власништву али са могућношћу међусобног физичког повезивања. Циљ је формирање квалитетних и компактних зелених површина у оквиру блокова индивидуалног становања које би, заједно са осталим зеленим површинама у насељу (углавном јавним) у значајној мери унапредиле квалитет живота становника ових блокова.

Процент озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

У делу намењеном вишепородичном становању, неопходно је обезбедити минимално 20% зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор.

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

Тамо где има просторних могућности, зелене површине треба уредити стазама и мобилијаром.

Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне, увезене. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за боравак и рад.

Зеленило производних и пословних делатности има заштитну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима. Зеленило радне зоне треба формирати унутар комплекса, по ободу комплекса ширине минимално 5m.

Постојећи дрвореди и украсно зеленило сачуваће се и заштитити од планираних грађевинских интервенција, у хоризонталном и вертикалном смислу.

Озелењавање вршити садницама које су отпорне на загађивање, резивање, ентомолошка и фитопатолошка обољења, а могу образовати високе, развијене и компактне крошње.

### **2.3.Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава**

#### 2.3.1. Заштита ваздуха

Законом о заштити животне средине ("Сл. Гласник РС" бр. 135/04.), Правилником о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Сл. Гласник РС" бр. 54/92 и 30/99.) и Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Сл. гласник РС" бр. 30/97) дефинисане су основне одредбе за систематско и континуално праћење загађујућих материја, методе мерења и дозвољене концентрације.

#### 2.3.2. Заштита земљишта

Потенцијалне изворе загађења земљишта у области пољопривреде представља неадекватна употреба агрохемијских средстава. Сточарска производња је битан фактор загађења средине.

Мере заштите и унапређења квалитета земљишта:

- приоритетно смањење екцесивних и јаких ерозионих процеса у угроженим подручјима
- рационално коришћење и очување земљишта које се користи у пољопривредне сврхе.
- рекултивација деградираног земљишта и предела
- контролисана употреба пестицида, ограничавање употреба хербицида и вештачких ђубрива
- систематско праћење квалитета земљишта (праћење концентрације тешких метала у земљишту и праћење концентрације азота у земљишту)
- подстицање традиционалних пољопривредних грана које имају повољне услове за развој и доприносе очувању структуре предела
- пажљив избор одговарајућих култура и начина обраде земљишта према педолошким условима, нагибу и експозицији терена
- побољшање сортног састава травних екосистема ради повећања њихове продуктивности и заштите земљишта
- припреме превентивних и оперативних мера заштите, реаговања и поступака санације земљишта у случају хаваријског изливања опасних материја у околину

#### 2.3.3. Заштита вода

На основу Закона о водама („Сл.гласник РС” број 30/10 и 93/12), Плану за заштиту вода од загађивања (Сл.гласник РС број 6/91), Закону о искоришћавању и заштити водоизворишта

(Сл.гласник СРС број 27/77 и 29/88), као и других одредби које се односе на заштиту вода и од вода прописани су услови које је неопходно применити у процесу прописивања начина коришћења замљишта и спровођења Плана генералне регулације.

Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Основни узрок загађивања вода представља испуштање непречишћених отпадних вода у реципијенте. Загађивање подземних вода је пре свега последица примене ђубрива, пестицида и хербицида у пољопривреди, затим процеђивање са неуређених дивљих депонија отпада као и неадекватан третман септичких јама.

Прва класа речне воде подразумева воду тако доброг квалитета да се може у природном стању или након дезинфекције користити за снабдевање насеља водом за пиће или у прехранбеној индустрији.

Очување и унапређење квалитета вода може се рационално постићи само у склопу интегралног комплексног јединственог система коришћења вода, заштите вода и заштите од вода, уз оптимално захватање вода за поједине кориснике, добро технолошко коришћење, рецикулацију, као и рационалне мере у технолошком производном процесу, уз што мању емисију опасних и штетних материја у коришћене воде и смањење отпадних и непожељних материја уопште.

Мере заштите и унапређења квалитета вода:

- ревитализација и проширивање водоводних система и смањење губитака воде
- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе;
- развој канализационе мреже, изградња ППОВ и санитација насеља
- подстицање рационалне потрошње воде у домаћинствима, индустрији и другим делатностима
- систематско праћење квалитета вода

#### 2.3.4. Заштита од ветрова

Делимичну заштиту од јачих ветрова обезбедити реализацијом свих видова зеленила, планираних решењима из овог ПГР. Други део заштите од ветрова је обавеза инвеститора, а односи се на обезбеђење конструктивног склопа свих објеката на заштиту од ветра кроз техничку документацију и доследно спровођење кроз изградњу.

#### 2.3.5. Заштита од буке

Комунална бука у насељима урбаног типа највећим делом потиче од саобраћаја, док су индустрија, занатска делатност, грађевинска оператива, угоститељство и друге делатности од мањег значаја. У Остојићеву до сада није вршено испитивање нивоа комуналне буке.

Потребно је, ради заштите од буке, бирати делатности које су комплементарне са становањем уз примену важећих законских прописа и норми у овој области.

Подизати дрвореде и уређивати планиране зелене површине према решењима из овог Плана. Контролу нивоа буке и методе мерења обављати у складу са Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини (Сл. гласник РС, број 54/92).

Највиши дозвољени нивои буке изражени А - пондерисани нивоом у dB(A) (ЈУС У Ј6.205), према Правилнику о нивоу буке у животној средини (Сл. гласник РС 54/92) дати су у наредној табели:

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50
V	Градски центар, занатска, трговачка, административно - управна зона са становима, зоне дуж аутопутева и магистралних саобраћајница	65	55
VI	Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без становања	На граници зоне, бука не сме прелазити нивое у зони са којом се граничи	

### 2.3.6. Заштита од пожара

На подручју плана основну меру заштите против пожара представља добро организована и опремљена служба противпожарне заштите.

Системи водоводне и хидрантске мреже представљају комплементарну функцију за ефикасну заштиту. Због задовољења противпожарних прописа планирана је реконструкција свих водоводних линија пречника мањег од 100mm.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара
- обезбедити, правилном диспозицијом објеката у односу на саобраћајнице, несметан приступ противпожарних возила
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара.

### 2.3.7. Заштита од земљотреса

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. године за повратне периоде од 50, 100, 500, 1000 и 10000 година која приказује максимални очекивани интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, Остојићево се на олеати за повратни период од 500 година налази у у зони 8 MCS° скале. Подручје Балканског полуострва представља сеизмички активно подручје. То је део Медитеранско-транс-Азијског појаса. Са гледишта форфогенетске анализе овај део терена и поред донекле постигнутог степена геоморфолошке зрелости још увек повремено и местимично трпи утицај егзогеодинамичких чинилаца.

Сеизмичке карактеристике терена и могуће повећање сеизмичке активности, наглашавају да, када се нешто гради у читавом овом подручју, сва сеизмичка правила треба да се поштују а ово захтева даље сеизмичке анализе за све грађевине које су саграђене.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

-обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката

-главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина

-обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

Терен, по инжињерскогеолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интезитета за један степен МКС скале.

### 2.3.8. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода

Најчешће атмосферске непогоде, које се јављају на територији општине Чока су: провала облака, ветар, олуја и град. У пролећним месецима а поготово с јесени постоји опасност од појаве провала облака. Карактеристика ове појаве је велика количина падавина (кише) у кратком временском року и на ограниченом локалитету. Штете од тога могу бити вишеструке нарочито на биљкама које имају мекше стабло јер оне буду тада савњене са земљом и веома тешко или се уопште више не могу опоравити. Велике падавине, срушене на једном месту земља не може прихватити па се тиме стварају велике количине воде. Речна корита потока због испуњености речним наносима не могу прихватити сву воду и долази до изливања потока.

Услед разлике у температури, ваздух струји и ствара ветар. Он наноси штету (рушења) непосредно – његовом снагом и посредним путем. Може се десити да се услед рушења објекта појави пожар, који ветар шири даље. Могу се прекинути електроинсталације и друга средства везе уз појаву пожара у шумским комплексима.

Ветар и олуја могу да створе сметове, нагомилавање снега да изазову превијање усева, услед већих наноса земљишта, могу да изазову оштећење објекта и прекид саобраћајница, да нанесу затроване гасове и радиоактивне падавине.

Град и олуја могу да нанесу велике штете на пољопривредним културама. Највише могу страдати пшеница пред жетву, затим кукуруз, луцерка, воће и поврће.

Материјалне и друге потребе и могућности за заштиту. Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многome ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или изградом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете.

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надолазећим опасностима како би се оно заштитило на време.

### 2.3.9. Заштита од акциденталних загађења

Акциденти се могу десити на станици за снабдевање горивом код непрописног складиштења, утовара, истовара или транспорта запаљивих материја и коришћења застареле технологије код претакања.

За ову врсту објеката обавезна је израда Анализе утицаја и свакодневна контрола примене прописаних мера заштите.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине и сл. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

У циљу побољшања заштите од акциденталних загађења потребна је израда мапе хазарда за територију Плана генералне регулације.

### 2.3.10. Заштита од јонизујућег зрачења

Код изградње нових и разних видова реконструкције и ревитализације постојећих објеката и опремања читавог подручја плана, избегавати опрему са могућим јонизујућим зрачењем: Ра громобрани, јонизујући јављачи пожара, остали могући извори.

Контролу организовати сталним праћењем и израдом катастра радиоактивности у надлежним службама.

### 2.3.11. Заштита од нејонизујућег зрачења

**Заштита од нејонизујућих зрачења** – обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора. **Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења** прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;
- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућим зрачењем у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани

Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Далековод 110 kV	Минимум 25m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).  Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електромережа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
Далековод 35 kV	Минимум 10m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
Далековод 10 kV	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
ТС 110/x kV	Минимум 2-3 ha.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини Разводног постројења (ТС) условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" бр. 65/88).  Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката у близини постројења потребна је сагласност "Електромережа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
ТС 35/x kV	Минимум 1 ha.	
<b>Гасоводна мрежа и објекти</b>		
Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
Магистрални гасовод (P=50 bar)	Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода и објекта у функцији гасовода условљена је Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" бр. 26/85).  За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката уважити стандарде Србијасгас.
Разводни гасовод (P=50 bar)	Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
Градски гасовод (P=6/12 bar)	Минимум 3m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
Градски гасовод (P=4 бар)	Минимум 1m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
Главна мернорегулациона станица (ГМРС)	50m у радијусу.	
Мернорегулациона станица (МРС)	15m у радијусу.	
Компресорска станица главни разделни чвор (КСГРЧ)	15m у радијусу.	
Топловод	Минимум 1 m, обострано од ивице цеви.	

Напомена: -Препоруке су дате за све енергетске системе различитих енергетских система, тако да имају општи (универзални) карактер и у том смислу коресподентни су планираним објектима и инфраструктурним мрежама

### 2.3.12. Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

-повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца

-прстен примарних саобраћајница обезбеђује, у случају ратних разарања, нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

-планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља

-планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова

-да би се обезбедило поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама

-обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај

При изради пројектно–техничке документације за склоништа, поштовати Закон о ванредним ситуацијама (Службени гласник бр.111/2009) и Техничке прописе за изградњу склоништа и друге заштитне објекте ("Службени војни лист", бр.13/98).

#### 2.3.13. Мере цивилне заштите и спасавања

У складу са чл. 61 Закона о ванредним ситуацијама («Службени гласник РС» бр. 111/09 и 92/11) од надлежног Јавног предузећа за склоништа, за потребе израде Плана, су добијени услови бр: 42-38/12-1 од 09.03.2012.г.

Услови су дати у документацији Плана и морају се поштовати приликом спровођења Плана од надлежних органа Општинске управе Чока.

#### 2.4. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена

Негативан утицај првенствено од производних, а и од неких услужних делатности се може очекивати у радним зонама као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

У постојећим и новим индустријским погонима уградити уређаје за заштиту од испуштања штетних материја у атмосферу и земљиште.

Планирати и спроводити мониторинг емисије из индустријских погона.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

**КАТЕГОРИЈА А** - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

**КАТЕГОРИЈА Б** - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и



друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објеката на животну средину.

**КАТЕГОРИЈА В** - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су: тржни центри и већа складишта (БП>5.000 m<sup>2</sup>), прехранбена индустрија, текстуална индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

**КАТЕГОРИЈА Г** - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбеног насеља, као што су: производња грађевинског материјала, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Потребна је стратешка процена утицаја комплекса на животну средину.

## **2.5. Мере заштите прородних добара**

На подручју обухвата Плана нема заштићених природних добара и целина тако да се не прописују посебне мере заштите простора.

Потребно је прибавити посебне услове заштите природе за следеће активности: изградња и реконструкција инфраструктуре и објеката, планирање рекреативних активности, уређење вода, радови на одржавању каналске мреже укључујући и уклањање вегетације и остали мелиорациони радови, геолошка и друга истраживања, подизање ваншумског зеленила, сеча дрвореда, група стабала и шумица, крчење жбуња, паљење вегетације ливада, пашњака и трстика као и ревитализацију станишта, формирање појилишта (копање јаме, бушење новог или обнављање запушеног бунара), као и за подизање привремених обеката (настрешнице и сл.)

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

Изградњу објекта и инфраструктуре усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

На простору Плана забрањено је:

- промена намене површина
- сеча стабала, изузев санитарне сече уз услове Завода за заштиту природе Србије
- непланско уклањање вегетације
- извођење земљаних радова осим предвиђених пројектима рекултивације
- извођење грађевинских радова осим предвиђених пројектима рекултивације
- депоновање чврстог отпада и испуштање отпадних вода
- паљење ватре

## **2.6. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета**

На подручју плана, споменик културе је Српска православна црква а добра која уживају предходну заштиту су Римокатоличка и Јеванђелистичка црква.

О постојању српске православне цркве говори запис по којем је темишварски епископ Николај Димитријевић 1733. године за њу осветио антиминос. Грађена је од трошног материјала. На месту олтара прве цркве касније је подигнут спомен-крст, који и данас

постоји. Данашња црква подигнута је у времену између 1818-1822. године. Црква је у основи једнобродна, с полигоналном апсидом и певницама на истоку и са прочељем на западу изнад којег се уздиже звоник. Резбарија и сликарски радови су изведени у стилу класицизма, иконе су рађене техником уља на платну.

Римокатоличка црква је зидана 1905. године у неоготском стилу. Ентеријер и екстеријер су у истом стилу, главни олтар је рађен у тилорској радионици. Сlike Крижног пута су уљене слике, засад непознатог аутора. У цркви је и слика Свете породице, солидан рад сликара Сабадоша у духу академизма, са ситним сецесијским детаљима.

Јеванђелистичка црква је лепа, репрезентативна црква, на улазу у насеље, зидана тридесетих година, у духу модерне. То је једина црква на нашим просторима која је зидана у модерном стилу.

У обухвату плана не постоје евидентирана археолошка налазишта. Постоје три локације ван обухвата, јужно од насеља. То су: Хумка над Кером-праисторија, Циглана Братство-сарматска некропола и појединачни аварски гробови и Словенско и сарматско насеље.

Предлаже се заштита кроз документацију следећих објеката: Штросмајерова 24, 44; Маршала Тита 20, 44, 64; Милетићева 13, 15, 25, 56, 69; Змај Јовина 11; Цара Душана 44, 16; Словачка 1; Џајдук Вељкова 6, 32,48. Фотографије објеката налазе се у документацији овог Плана. Ово су типични примери сеоских кућа које су биле распрострањене на овим просторима а неки архитектонски детаљи на овим објектима као што су однос масе, обрада фасада и функција могли би послужити као пример приликом нове градње.

#### Услови за предузимање мера заштите:

Непокретна културна добра. Тежити очувању изворног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног и функционалног склопа и ентеријера. Тежити очувању или рестаурацији изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта. На овим објектима се не дозвољава надградња али је дозвољено осавремењавање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева увођење савремених инсталација које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите.

Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладнити са главним објектом.

Наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима надлежне установе заштите споменика културе.

Добра која уживају предходну заштиту. Према Закону о заштити културних добара имају исти третман као и НКД.

Археолошка налазишта. На свим будућим налазиштима у оквиру границе Плана условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да се обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

Градитељски објекти амбијенталног значаја. Објекти који немају посебне културно-историјске нити архитектонске вредности или су у таквом трошном стању да је неосновано покренути поступак заштите, предвиђени су за чување кроз документацију. У случају ако се предвиђа њихово рушење, потребно је обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе, како би се пре рушења објекат детаљно фотографски и технички снимиио.

Јавни споменици и спомен обележја. Утврђују се следеће мере заштите за јавне споменике: све крајпуташе треба оставити на оригиналном месту а приликом обнове, могу се користити и савремени материјали; Јавним споменицима очувати изворни изглед, оригиналне материјале и аутентичних натписа на споменицима комплекса. Обавезно је редовно одржавање и чишћење свих споменика комплекса као и обнављање текста на

њима. Потребно је обезбедити видљивост и приступачност споменицима. Обезбедити хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора унутар комплекса око свих споменика.

## 2.7. Управљање отпадом

Према одлуци о доношењу локалног Плана управљања отпадом општине Чока за период од 2010. до 2020. године (број Одлуке 016 – 1/2010 -XXI), послове организованог сакупљања чврстог комуналног отпада као и услове управљања отпадом на подручју општине Чока обавља Јавно Комунално Предузеће „Чока“ са седиштем у Чоки ул. Палих бораца бр. 5.

Усподтављање система управљања отпадом подразумева постизање пуне контроле над свим елементима и токовима отпада од настајања, сепарације, сакупљања, превоза па до коначног одлагања. Локални план управљања отпадом представља базни документ који обезбеђује услове за рационално и одрживо управљање отпадом на нивоу општине Чока.

Организовано сакупљање отпада се врши само у насељу Чока док то није случај са осталим насељима у општини. Према проценама из локалног плана управљања отпадом, у Остојићеву се генерише 1,42 kg комуналног отпада по становнику дневно односно, 9,95 kg недељно, 42,66 kg месечно или 519,03 kg годишње.

Процена је да би се проблем сакупљања отпада на нивоу општине решио куповином само једног возила специјализованог са превоз отпада. Према распореду из локалног плана управљања отпадом, из осточићева би се отпад одвозио прве недеље у месецу, у петак.

Тренутна депонија комуналног отпада се налази на југоисточном ободу села. Смеће је расуто на великој површини. Укупна површина депоније је око 1,5 ha али није у целости покривена смећем. Укупна процењена количина смећа не прелази 1000m<sup>2</sup>.

Према регионалној стратегији управљања отпадом, планира се потпуно затварање свих депонија на нивоу општине као и њихова санација и рекултивација. Сав отпад ће се, пре одвоза на регионалну депонију у Суботици, депоновати у трансфер-станици чија је изградња предвиђена на једној од три потенцијалне локације у Сенти.

Успостављање система управљања отпадом подразумева постизање пуне контроле над свим елементима и токовима отпада од настајања, сепарације, сакупљања, превоза до коначног одлагања.

Приликом сакупљања и одлагања отпада на територији Плана, треба се потпуно придржавати смерница и обавеза у управљању отпадом које прописује Локални план управљања отпадом.

Циљеви интегралног управљања отпадом у највећој мери су:

- смањење генерисане количине отпада
- смањење количине отпада одложеног на депоније применом примарног издвајања корисног отпада
- смањење удела био-деградабилног отпада у депонованом отпаду
- смањење негативног утицаја депонованог отпада на животну средину и њудско здравље
- управљање генерисаним отпадом по принципу одрживог развоја
- искоришћавање отпада за производњу енергије.

Предлаже се увожђење једног рециклажног дворишта које би, као веза између домаћинстава из насеља која производе комунални отпад и будуће трансфер станице на територији насеља Сента, у значајној мери повећало квалитет управљања отпадом на територији насеља а и шире. Предлаже се да локација рециклажног дворишта буде на месту постојеће, санитарне депоније за коју је предвиђена санација и рекултивација. Не дозвољава се изградња рециклажног дворишта у зонама: Зона I – Зона ужег центра насеља, Зона II – Општа стамбена зона, Зона IV – Зона водоизворишта.

## **2.8. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе**

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу, уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада. Инсталације гасовода су пожељне.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта који је неопходан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, зависи од зоне у којој се гради објекат, као и врсте и намене објекта. Неопходно је прибављање услова надлежних јавних предузећа и организација.

### **ЗОНА I: Зона ужег градског језгра**

- објекат мора имати прикључак на водоводну и канализациону мрежу и електрични прикључак

### **ЗОНА II: Општа стамбена зона**

- објекат мора имати прикључак на водоводну мрежу и електричну енергију

- до реализације градске канализационе мреже на парцелама се, за потребе евакуације отпадних вода, дозвољава изградња појединачних или заједничких сенгрупа (септичких јама) у свему према техничким нормативима прописаним за ову врсту објеката

### **ЗОНА III: Зона парковских површина**

- неопходна је изградња водоводне и канализационе мреже за прикључење објеката чија функција одговара намени простора у овој зони (чесме, фонтане, системи за заливање, мокри чворови и др.)

## **2.9. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом**

У складу са правилником ("Службени гласник РС", бр 18/97) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште
- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа
- Верски објекти

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5% (изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180см изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250см у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45см са максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза, а најмање 180 см и дужине најмање 150 см, односно у ширини пешачког острва.

Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 см.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

-За јавне гараже, јавна паркиралишта, паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање.

-На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, преодавницу прехрамбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.

-На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторане и мотеле, уз регионалне и магистралне путеве 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76 см између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

-Да нагиб рампе није већи од 1:20, изузетно 1:12

-Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90 см.

-Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 см, ширине 5-10 см.

-Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

-Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 см

-Најмања ширина базишта 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см.

-Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.

-Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта

-Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама

-Приступ степеништу, заштитне ограде са руковатима и површинска обрада степеника треба да спроводити услове који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 см, када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Стамбене зграде и објекти за јавно коришћење треба да задовоље све услове како би их користила лица са посебним потребама.

Улаз у зграду прилагођава се коришћењу лица са посебним потребама у простору, тако да:

1) испред улазних врата буде раван пешачки плато димензија најмање 150x150 см;

2) је светла ширина улазних врата најмање 90 см, а код објекта у којима је учестало кретање инвалидних лица, најмање 183 см; најмања дубина ветробранског простора, ако

се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру износи 210 см, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 см;

3) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив за особе оштећеног вида.

4) за повезивање две равне комуникацијске површине са висинском разликом од 76 см. поред степеница могу се пројектовати рампе.

Знакови за оријентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

-Знакови за оријентацију(скице, планови, макете)

-Путокази

-Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора(гараже, лифтови, санитарне просторије)

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1.5 см за унутрашњу, односно 10 см за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

## 2.10. Мере енергетске ефикасности изградње

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим
- замена енергетски неефикасних портошача ефикасним
- изолација простора који се греје
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

**Сектор саобраћаја** - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

- дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационих система;
- иновација возног парка у свим секторима; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.

**Сектор зградарства** - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације осветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;

- примена ЈУС У Ј5.600 (1987. године) и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

### 3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

#### 3.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне као и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине су такође формиране тако да су конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

**Компатибилне намене.** Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође, целине су формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Становање	Услуге	Производне делатности	Инфраструктурни објекти
Јавне службе		X		X	X	X	X		
Зеленило	X		X*	X			X*		X
Спорт и рекреација		X				X*	X		
Комунални објекти	X	X			X			X	X
Саобраћајни објекти	X	X		X			X		
Становање	X	X	X*				X	X*	
Услуге	X	X			X	X		X*	
Производне делатности		X	X	X	X			X*	X
Инфраструктурни објекти		X							

(\* -означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене)

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене. Услуге се такође

могу наћи уз већину намена.

### 3.2. Општа правила парцелације

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

-планом парцелације и

-правилима парцелације и препарцелације

План парцелације површина јавне намене је приказан на графичком прилогу бр. 7. "План регулације површина јавне намене" у размери 1: 5 000. Површине и објекти јавне намене су одређени аналитички, координатама преломних тачака, које су дате у Прилогу уз текстуални део Плана.

Правила парцелације и препарцелације су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене.

Парцелација и препарцелација земљишта се врши на захтев власника/корисника земљишта у складу са Планом.

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.



Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних Планом.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру границе катастарске парцеле.

Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

Спајањем парцела, важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати а капацитет се одређује према новој површини.

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објекта са постојећим параметрима.

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле. За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објекта или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Правила парцелације дата у Плану се односе на нову парцелацију постојећих грађевинских или катастарских парцела. За постојеће грађевинске парцеле које су изграђене или неизграђене, а до одређеног процента не задовољавају услове, или неки од услова прописаних планом, важе следећа правила уз обавезу да важе услови хоризонталне регулације, прописани овим планом:

- За постојеће неизграђене парцеле које су мање од прописаних до 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 10%), дозвољена је изградња по урбанистичким параметрима датим у Плану за одређену намену умањеним за 10% и максималном спратношћу П+1+Пк.
- За постојеће изграђене парцеле у зони ужег градског језгра које су мање од прописаних за више од 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане за више од 10%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта са увећањем постојећег индекса изграђености до 10% и максималном спратношћу до П+1.
- За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних до 20%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 20%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.
- Постојеће пацеле мање за више од 20% од минимално прописаних у Плану не задовољавају услове да буду самосталне грађевинске парцеле.

### 3.3. Општа правила регулације

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

-урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта)

-урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне)

-правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.)

-Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже

-Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже

-Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације

-Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.)

-Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом

-Могућ је случај поклапања грађевинске и регулационе линије саобраћајнице

-Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

-У плану су грађевинске линије одређене као:

1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана

2. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима).

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објекта, удаљеност објекта, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

### **3.4. Површине и објекти јавних намена**

#### **3.4.1. Општа правила**

Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима.

Уколико се јави потреба за оваквим садржајима јавни објекти ће се градити на локацијама у оквиру зоне ужег градског језгра а само изузетно у стамбеној зони.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе становника и побољшао квалитет живота.

Реконструкција постојећих објеката је дозвољена по правилима за изградњу нових објеката, и то:

-грађевинска парцела за сваку појединачну планирану јавну намену је дефинисана на графичком прилогу бр.7" План регулације површина јавне намене" Р 1:5 000

-положај објекта према регулационој линији је одређен грађевинском линијом, како је то приказано на графичком прилогу бр. 6 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама"

-могућа изградња подрума, уз предходну проверу нивоа подземних вода.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

-не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта

-да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе

-да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре

-да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама

-укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута

-паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или изградње у том појасу.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег општег Правилника ("Службени гласник РС" бр.50/2011).

#### Општи услови за изградњу објеката јавне намене:

-поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене

-јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу

-поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови

-обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 cm

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту

Спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности до П+3 зависно од функције)

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

-Могуће пратеће намене у оквиру парцеле су друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени)

-Намена објеката чија је градња забрањена у оквиру комплекса је изградња било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика)

-Забрањено је обављање делатности у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

-Грађевинска линија: Минимално удаљење грађевинске линије објекта у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу бр. 6 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

-Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле износи 3,5 м.

-Најмања међусобна удаљеност објекта у оквиру парцеле износи минимално половину висине вишег објекта.

-Врста објекта обзиром на начин изградње је слободностојећи ( објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

-Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

-Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

Архитектура и обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилама уређења.

Стандарди приступачности:

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

#### 3.4.1. Управа и администрација

Функција управе и администрације се обавља у објектима који задовољавају потребне капацитете за ове делатности и у планском периоду нису планирана проширења капацитета. Дозвољена је адаптација унутрашњег простора, реконструкција и доградња објекта који су у функцији администрације и управе према општим правилима из овог Плана.

#### 3.4.2. Здравство

Промена намене постојећих објеката ради привођења здравственој намени је могућа у складу са важећим нормативима.

Апотека:

- опслужује 5000-10000 становника

- 50 m<sup>2</sup> на 1000 становника

- 1 запослен на 50 m<sup>2</sup> или 1 запослен на 1000 становника

- коефицијент искоришћености 0,5 m

- 1 паркиралиште на три запослена

Ветеринарска станица:

- 20 m<sup>2</sup> по радном месту

- коефицијент искоришћености парцеле 0,3

#### 3.4.1. Образовање

Објекат основног образовања задовољава постојеће потребе становништва а према негативној демографској прогнози за ово подручје, постојећи капацитети основне школе ће задовољити и будуће потребе насеља.

Порширити и модернизовати основно образовање у оквиру постојећих грађевинских капацитета. Проширити пратеће садржаје везане за спортске активности.

#### 3.4.1. Предшколско васпитање

Објекат предшколске установе задовољава постојеће и планиране потребе насеља за чувањем и образовањем деце предшколског узраста па се не планира повећање постојећих капацитета.

#### 3.4.2. Дечија и социјална заштита

Центар за социјални рад у Чоки обавља све функције дечије и социјалне заштите на нивоу општине. У планском периоду се не предвиђа изградња засебног објекта у Остојићеву у ком би се обављале делатности везане за социјалну и дечију заштиту

#### 3.4.3. Култура

У Остојићеву, осим Дома културе, не постоје објекти који су искључиво у функцији културних дешавања у насељу. Активности везане за културу обављају се у оквиру школског објекта и објекта месне канцеларије.

Дозвољава се адаптација и реконструкција постојећег Дома културе и његова доградња али максимално 10% у односу на постојеће капацитете и то у задњем делу објекта. Водити рачуна о постојећој валоризацији објекта, стилу градње, постојећој функционисању објекта као и о кореспонденцији објекта са непосредном околином и објектима.

#### 3.4.4. Комунални објекти и површине

У насељу Остојићево комунални објекти и површине су православно и римокатоличко гробље и зелена пијаца.

Тренутне површине и капацитети гробаља задовољавају постојеће и будуће потребе насеља па се, у планском периоду, не предвиђа повећање површина гробаља.

Функција пијачне продаје се обавља на јавној површини, поред објекта месне заједнице, па се не дозвољава било каква изградња објекта који би били у функцији зелене пијаце.

Постојећи простор уредити и одржавати у складу са свим санитарним прописима који су везани за одржавање објекта и простора овог типа. Дозвољава се постављање покретних тезги за продају (не дозвољава се фиксирање тезги за јавну површину). Ове тезге је потребно одржавати и осавременјавати у складу са могућностима.

Предвидети јавне мокре чворове и централну чесму.

#### 3.4.5. Јавне зелене површине

Својом слободном доступношћу и начином коришћења, јавне зелене површине би требало да испуњавају најважније социјалне функције. У ове просторе спадају следећи плански елементи система зеленила: паркови, улично зеленило и зелене површине око јавних објекта.

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. Најмање 70% површина намењених парку треба да буде под зеленилом.

Улично зеленило ће бити формирано уз саобраћајнице чији улични профили дозвољавају формирање линијског зеленила ради раздвајања пешачких токова и ободних зграда од колског саобраћаја и стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова са циљем повезивања свих категорија зеленила у јединствен систем. Ово зеленило има заштитни карактер. У ширим уличним профилима могуће је озелењавање простора

употребом више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала.

Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под линијским зеленилом. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 m и 3,5 m. Ради безбедности саобраћаја, дрвеће садити на удаљености од 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице траке.

Растојање стабала од објекта не би требало да буде мање од 4,5 m.

Растојање између дворедих садница је најмање 5 m а у зависности од врсте креће се између 5-15 m.

Код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати препреку за кретање саобраћаја и пешака као и да не сме смањити прегледност саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да, сем декоративних својстава, буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове...)

Зелене површине јавних објеката посебно третирају и уредити на начин који ће омогућити интегрисање зеленила у укупну архитектноску композицију јавног објекта.

У оквиру зелених површина јавне намене није дозвољена изградња осим изградња објеката инфраструктуре.

Дозвољени урбанистички параметри:

Дозвољена је мања изградња, водећи рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама и то максимално:

Степен заузетости	до 10%
-------------------	--------

Спратност објеката:

- спратност објеката је до П+0.

Грађевинска линија:

Објекте лоцирати унутар парцеле и не мање од 5m од регулационе линије саобраћајнице.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Слободне површине:

У укупном билансу површине комплекса, алеје, путеви, платои и стазе треба да заузму до 20% површине. Најмање 70% површине комплекса треба да буде под зеленилом.

Избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији; на местима где је то могуће формирати визурне тачке. На површинама намењеним заштитном зеленилу садити врсту зеленила које је посебно отпорно на загађење и штетне утицаје из околине.

Ограђивање:

Парцела се не ограђује осим за објекте у функцији туризма, културе, спорта и рекреације, као и постојећи стамбени или пословни објекти.

Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:

Висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на хабање. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и сл.

## 3.4.6. Спорт и рекреација

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планиране спортске активности.

Доминантна намена: Спорт и рекреација

Врста и намена објеката. У оквиру целине дозвољава се изградња објеката спорта и рекреације, комерцијалних и туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима, као пратећих садржаја основне намене комплекса.

У оквиру спортских и спортско-рекреативних комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи и специјализоване школе или клубови (фудбалски, аеро клуб и сл.).

Могући садржаји у оквиру целине су:

- вишенаменска спортска хала и мањи спортски објекти
- спортски терени, терени за мале спортове, базени и сл.
- остали садржаји (трим стазе, стаза здравља, шеталишта, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- зеленило
- локали (угоститељство, туризам, трговина)
- паркинг простор и друге манипулативне површине

Могуће пратеће намене: пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), објекти за јавну употребу (култура и сл), јавни ws, зеленило.

Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика). Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

У целини није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleprodajних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

Дозвољени урбанистички параметри:

- Степен заузетости:
  - за затворене објекте до 25%
  - за отворене објекте до 50%
- Укупан степен заузетости, рачунајући објекте и спортске терене је максимално 50% (отворени и затворени објекти и терени).
- Максимални степен искоришћености парцеле је 70% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Процент учешћа зеленила у склопу ове целине је мин 30%.

Спратност објеката	максимално	П+0
Паркирање	1ПМ/100m <sup>2</sup> комплекса	
Процент озелењених површина	Минимално 30%	

Потребно је водити рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама.

Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 4,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта.

Врста објеката с обзиром на начин изградње је:

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

Услови за изградњу других објеката на парцели:

Могућност изградње помоћних објеката у склопу планираних комплекса (настрешнице уз базен, наткривене терасе-сенице и сл.). Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

- обликовање:

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

- ограђивање:

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати функционалном и естетском нетранспарентном оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

- озелењавање:

Све слободне површине у склопу целине спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене, а учешће зелених површина у комплексима намењеним спорту и рекреацији мора да буде минимално 30% укупне површине комплекса.

- паркирање:

- потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле по критеријуму 1пм/100 m<sup>2</sup>. Код спортских хала – 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца.

#### 3.4.7. Саобраћајнице

Саобраћајна инфраструктура се пројектује, гради, реконструише и одржава у складу са Законом о железници (Сл.гл. РС 45/2013), Законом о јавним путевима („Службени гласник“ РС 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/11), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95), Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 19/12) као и другим законским, подзаконским и другим актима који регулишу ову област.односно важећи технички нормативи који регулишу област изградње, одржавања, заштите и реконструкције јавних путева и железница.

Правила грађења, нивелација и регулација за друмски саобраћај

Генерално нивелацију нових саобраћајница спровести тако да прате услове на терену и максимално их користе водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских. Нивелација новопланираних саобраћајница мора се ускладити са нивелацијом на месту укрштања са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Максимални подужни пад за саобраћајнице првог реда је 6.0-8.0%. Остале саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке у правцу је 2.5%.

Планирана регулација подразумева једнаку ширину коловозне траке у свим условима, по правилу једнаку ширину тротоара и канала за одводњавање коловоза и прилагођену ширину појаса зеленила у складу са конкретним условима на терену и просторним ограничењима.



## Генерално регулационо решење

Саобраћајница 1. Реда, државни пут *		
коловоз 2x3.85	.....	7.7 m
тротоар 2x2.5	.....	5.0 m
укупно**	.....	12.7 m
Саобраћајнице 2. реда*		
коловоз 2x3.25-3,6	.....	7.2 m
тротоар 2x2,5	.....	5,0 m
укупно**	.....	12.2 m
Саобраћајнице 3. реда*		
коловоз 2x3,0-3,6	.....	6,0-7,2 m
тротоар 2x1,5-2,5	.....	3,0-5,0 m
укупно**	.....	9.0-12.2 m
Колски прилази и приступи		
коловоз	.....	2.5-6 m
Бицикличка стаза		
коловоз 1.25 (2x1.25)	.....	1.25(2.5)
разделна трака	.....	1.0 m
укупно	.....	2.25(3.5) m
Тротоари:		
без зеленила	.....	мин 1.5
са пунктуалним зеленилом	.....	мин 2.5

\* ширина коловоза дата у табели је без ивичњака. Уколико се ивичњаци изводе изоставља се ширина ивичних трака.

\*\* укупна ширина важи на саобраћајницама без ивичњака уз коловоз.

Постојеће саобраћајнице изводе се у постојећим катастарим парцелама. У зависности од захтева за реконструкцијом и ширења саобраћајног профила могуће је ширење и земљишног појаса односно формирање нове (планиране) регулационе линије површине јавне намене.

Планиране површине јавне намене формирају се као земљишни појас тј. непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1,0m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила, ван насељеног места. У насељу за улице је то површина од крајњих тачака попречног профила (улице).

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута (уколико урбанистичким планом није прописано другачије) :

- државни путеви I реда износи 20,0m
- општински путеви износи 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас (уколико урбанистичким планом није прописано другачије).

У насељеним подручјима обухваћеним урбанистичким планом, границе грађења у односу на јавни пут се прописују тим планом.

Правац државног пута кроз насеље одређује надлежни орган локалне самоуправе на основу сагласности надлежног министарства.

Прикључци новопланираних саобраћајница спроводе се на начин како је овим планом прописано. Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

Реконструкција раскрсница односно укрштаја општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача државним путем. Приликом израде техничке документације за реконструкцију раскрснице као решење за раскрсницу може се пројектовати и кружна раскрсница према условим и уз сагласност на техничко решење управљача јавним путем (ако је раскрсница на траси државног пута уз сагласност ЈП Пuteви Србије).

Извршити проверу ситуационог решења, безбедности и проточности на локацијама на којима би се предложили кружни токови. Приликом дефинисања функционалног решења, димензионисања раскрснице и обликовања прикључних праваца имати у виду ранг токова који се укрштају на кружном току, положај у простору и токове ужег и ширег окружења.

Применити верификациони програм проходности у складу са меродавним возилом (укључујући и вангабаритни превоз), извршити проверу планског решења са становишта испуњења услова релативне хомогености карактеристичних брзина у кружној раскрсници и унутрашње прегледности. Ширину возне траке у кружном току предвидети у складу са кривом трагова и потребним резервним простором.

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5,0 m на 40,0 m за пут I реда, 20,0m за пут II реда и 10,0m за општински пут мерено од ивице коловоза јавног пута.

Ваздушни простор изнад коловоза је 7,0m а слободни простор изнад коловоза је 4,5m.

На раскрсници или укрштају са железничком пругом утврђује се зоне потребне прегледности. У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута. Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, уколико се инвеститор и управљач јавног пута другачије не споразумеју.

У случају укрштања јавног пута са железничком инфраструктуром због изградње јавног пута, односно железничке инфраструктуре, трошкове изградње укрштаја сноси инвеститор изградње тог јавног пута, односно те железничке инфраструктуре.

Инсталације планирати на удаљености минимални 3.00 од крајње тачке попречног профила или спољне ивице путног канала за одводњавање.

Укрштање инсталације са јавним путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви. Заштитна цев мора бити посавњена на целој дужини између крајњих гачака попречног профила пута, увећана за по 3,00m са сваке стране. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35-1,50m. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (посгојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне

цеви износи 1,00-1,20м. Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја посгојећих инсталација на мин. 10,00 м.

За све предвиђене интервенције на траси државног пута и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је да се обратите ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом тј. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр.101/05,123/07, 101/11,93/12) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09 и 81/09).

#### Правила грађења за железнички саобраћај

Пружни појас је земљишни простор између колосека као и простор са стране колосека мин. 8,0м од осе колосека (6,0м у насељеном месту). То је простор за смештај колосечних капацитета и објеката у функцији одвијања железничког саобраћаја.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200м, рачунајући од осе крајњих колосека. У заштитном појасу сви објекти морају се градити тако да не угрозе одвијање железничког саобраћаја, а већи објекти и хидротехнички објекти морају имати сагласност и услове јавног предузећа које управља пругом.

Укрштање пруге и пута је само на пружном прелазу који не може бити у нивоу уколико је пут аутопут и у реону станичног платоа, уз претходно прибављен акт управљача железничке инфраструктуре. Управљач путева је дужан да изгради коловозни застор на земљаном путу који се укршта са железничком инфраструктуром у истом нивоу.

Ван простора уређених урбанистичким планом укрштање се изводи на мин. 2000м размака са свођењем саобраћајница прама укрштајима.

Паралелно вођење пута и пруге је под условом да је најближа тачка конструкције горњег строја пута на мин. 8,0м од осе најближег колосека.

Укрштање или паралелно вођење пута и осталих инфраструктурних капацитета се одвија на начин да се не угрози одвијање железничког саобраћаја под условима и уз сагласност јавног железничког предузећа.

Ваздушни простор изнад горње ивице шине (ГИШ) је 12,0м (14,0м за далеководе преко 220 KV). Објекти који прелазе преко пруге могу имати најмању светлу висину од 6,5м.

Реконструкција железничке инфраструктуре ради њеног измештања због изградње другог објекта мора имати елементе за категорију те инфраструктуре а трошкове сноси инвеститор објекта због кога се врши реконструкција уколико узајамним споразумом није решено на други начин.

Појас забрањене градње је 25,0м мерено од осовине најближег колосека осим објеката инфраструктуре на основу сагласности управљача железничком инфраструктуром.

Индустријски објекти, рудници, каменоломи и сл. не могу се градити ближе од 50,0м од осе најближег колосека.

Корисници, односно сопственици шума и земљишта дужни су да у појасу ширине 10,0 метара у шумама уредно уклањају дрвеће, растиње и лишће, а у појасу ширине пет метара на другом земљишту благовремено уклањају сазреле пољопривредне културе и по потреби предузимају друге мере заштите од пожара. Ширина појаса рачуна се од спољне ивице пружног појаса.

#### Правила грађења објеката у функцији саобраћаја у грађевинском реону

##### Станица за снабдевање горивом

То су објекти под посебним режимом рада. Лоцирају се иза раскрснице или на мин. 50.0 м (15.0м' на улици нижег ранга) од линије заустављања. Минимална удаљеност од суседног објекта се одређује у складу са прописима који важе за ову врсту објеката. Снабдевене су

са мин. 2 точиона места и могућношћу точења свих врста погонског горива са одвојеним местом за точење теретних возила, компресором за ваздух и чесмом. Пожељно је да имају прикључке и за пуњење батерија аутомобила на електрични погон. Станице у саставу могу имати пословни објекат са продајом резервних делова и мазива, продавницом, рестораном и паркинг простором за мин. 5 возила од којих је једно за возило лица са инвалидитетом. За станицу за снабдевање горива уз државни пут прописује се израда плана детаљне регулације са решењем прикључка на државни пут и са уливним и изливним тракама. На траси државног пута планирање бензинских станица ускладити са одредбама Закона о изменама и допунама Закона о јавним путевима (Сл.гл. РС 104/13) уз проверу усклађености са планским документима вишег реда.

#### Сервисне радионице, радионице и мањи погони

Нови објекти лоцирају се у посебним блоковима или по периферији. Снабдевени су паркинг простором са довољним бројем паркинг места која зависе од делатности, броја запослених и величине објекта. У односу на раскрсницу постављају се на мин. 50,0m' од линије заустављања (20,0m' у улицама нижег ранга).

#### Паркиралишта

Паркинг место је димензија 2.5x5.0 m. Интерна саобраћајница је ширине 6.0 (5,5) m' за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом). Растојање улаза/излаза у односу на раскрсницу је мин. 35,0m' од линије заустављања (15,0m' за улицу нижег ранга).

За паралелно паркирање уз коловоз, паркинг место је димензија 2,0x6,0.

На сваком паркиралишту, за возила лица са посебним потребама мора се обезбедити мин. једно на сваких 20 паркинг места (5%) мин. једно паркинг место на мањим паркиралиштима. Паркинг место за теретно возило има димензије 3,5x18m са интерном саобраћајницом ширине 5 m за косо паркирање и кретање возила улаз-излаз у једном смеру.

#### Стајалишта јавног превоза

То су површине за заустављање возила јавног превоза аутобуског подсистема и граде се у нишама у појасу регулације површине јавне намене (земљишном појасу), уз коловозне траке саобраћајница. Ширина коловоза у ниши је 3,5 (изузетно 3.0) m а тротоара 3,0 m. Дужина нише износи 20 m, односно 30 m за зглобни аутобус. Саставни део стајалишта су уливна и изливна трака којима се обезбеђује прилаз односно излаз са стајалишта. Стајалишта се изводе на предлог општине или превозника уз услове и сагласност управљача јавним путем и у складу са прописаним техничким условима за ову врсту објекта.

### 3.4.8. Објекти водоводне и канализационе инфраструктуре

#### ВОДОВОД

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње

- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде  $\nu 100\text{mm}$  (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличког рада система
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
  - међусобно водовод и канализација 0,40m
  - до електричних и телефонских каблова 0,50m
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседује атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих
- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власника непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће
- водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.
- Приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду .

## КАНАЛИЗАЦИЈА

Канализација се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати паралелно саобраћајницама, ван коловоза
- Максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 6 m (изузетно 7 m). Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења
- Ревизиона окна морају се постављати на:
  - местима споја два колектора
  - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну водуна правцима на растојању највише 160D
- при промени пречника колектора

- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
  - У правцу тока не сме се ни код једне врсте коректора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.
  - Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
  - Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
  - У деловима насеља где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.
  - У деловима насеља где је канализација извршена по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
  - Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.
  - Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.
- Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.
- Постојеће постројење реконструисати да по капацитету и по ефикасности може да задовољи потрошњу за пројектни период
  - Квалитет воде који се испушта у реципиент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципенту

#### 3.4.9. Електроенергетски објекти

Изградња електроенергетских објеката се може вршити на основу одобрене техничке документације, израђење уз поштовање важећих прописа, техничких препоруке електродистрибуције Србије и техничких услова надлежне електродистрибуције. Изградња се може започети по добијању грађевинске дозволе коју издаје локална самоуправа сагласно „Закону о планирању и изградњи“.

Пре почетка радова инвеститор је дужан да осмог дана раније изврши пријаву надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији гради објекат.

Код изградње средњенапонске 20 KV мреже мора се обавестити заштитни коридор у коме није дозвољена изградња друге врсте објеката, а који за 20 KV мрежу износи око 12 m.

#### 3.4.10. Електронска комуникациона инфраструктура

Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,5 m,

-са електроенергетским каблом од 10 kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,  
-од регулационе линије 0,5 m,  
-од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0,8 m.  
-при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;  
-уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;  
-базне станице градити по техничким препорукама и стандардима Телеком Србија, непосредни простор око антенског стуба оградити (20-30m<sup>2</sup>) и спречити блиску изградњу која ће смањити ефикасност функционисања (умањити или спречити сигнал).  
Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8 m, а не мање од 0,3 m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен.  
Приликом реконструкције и изградње нове месне телефонске мреже, код паралелног вођења и укрштања телефонских каблова са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗЈ ПТТ и других услова која регулишу ову материју.  
Паралелно јавном путу, у заштитном појасу, могу се планирати паралелно вођени објекти телекомуникацијске инфраструктуре на растојању од најмање 3,0 m од крајњих тачака дотичног инфраструктурног објекта до регулационе линије јавног пута  
Могуће је укрштање објекта телекомуникацијске инфраструктуре са јавним путем уз израду одговарајуће техничке документације. Укрштање се изводи управно на осу пута, уз смештање инсталације у прописану заштитну цев која се поставља механичким подбушивањем испод трупа пута. Дубина на којој се налази горња кота заштитне цеви је на 1,35-1,50 m од горње коте коловоза и на 1,00 m од коте дна одводног канала. Цев је дужине једнаке целој ширини попречног профила, између крајњих тачака профила, увећаној за по 3,00 m са сваке стране.

#### 3.4.11. Термоенергетска инфраструктура

На територији насеља Остојићево не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Снабдевање природним гасом потрошача обезбедиће се преко магистралног гасовода М6-03 и планираном изградњом мерно – регулационих станица (MRS).  
За снабдевање гасом Остојићева гасификација ће се извршити изградњом разводних гасовода и прикључењем на најближу гасоводну инфраструктуру уз сагласност овлашћеног дистрибутера. Дистрибутер ће, према расположивом капацитету и положају гасовода, одредити на који ће се гасовод планирани потрошачи прикључити и на ком месту.  
Планом се предвиђа развој дистрибутивне гасоводне мреже, за резервисање простора (коридора) и стварање планског основа за будуће планирање и изградњу. Природни гас ће се користити за потребе широке потрошње у зонама колективног и индивидуалног становања и то за грејање, кување и припрему санитарне воде као и у индустријске сврхе.  
Савремено технолошко гориво омогућиће бржи развој производних и прерађивачких капацитета пољопривредне производње и других привредних делатности. Даљи развој ће се дефинисати израдом планских докумената посматраног подручја као и кроз правила градње.  
Планом инвестиција, ЈП „Србијагас“ планира изградњу дистрибутивне гасоводне мреже у насељу Остојићево. Приликом планирања, пројектовања и извођења гасоводне мреже у насељу, потребно је придржавати се следећег:

- Поштовати услове који су дати у Правилнику о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт
- Поштовати услове који су дати у правилнику о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак до 4 bar
- Придржавати се услова који су дати у правилнику о о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак до 4 bar

- Минимална дубина укопавања гасовода високог притиска:

-у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m. Изузетно, дубина укопавања може бити минимално 0,6 m али на деоницама крајим од 50 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења.

-при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m

-при укрштању са улицама је 1,3 m

-на обрадивим површинама је 1,0 m

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

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

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

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

	паралелно вођење	укрштање
нафтовод, продуктовод	0,8 m	0,3 m
гасовод	0,5 m	0,3 m
водовод	0,5 m	0,3 m
вреловод или топовод	0,7 m	0,3 m
канализација од бет. цеви	0,7 m	0,3 m
ПТТ инсталације	0,6 m	0,3 m
ТВ и комуникациони каблови	0,5 m	0,3 m
висконапонски водови	0,5 m	0,5 m
нисконапонски водови	0,5 m	0,3 m
вишегодишње дрвенасто		
растиње	1,0 m	НЕ
шахтови	0,3 m	НЕ

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

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar

- 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bar

- Минимална дубина укопавања гасовода високог притиска при укрштању са железничком пругом и индустријским колосеком износи 1,5 m, рачунајући од горње ивице прага и 1 m испод пратећег продужног јарка. Није дозвољено укрштање са пругом испод скретница

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

- Мернорегулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормаре са посебним темељима. Растојања од других објеката су:



	улазни притисак до 7 bar	Улазни притисак од 7 до 13 bar
до зграда и других објеката	10 m	15 m
од железничких пруга	10 m	15 m
од ивице пута	5 m	8 m
од надземних електричних водова	1,5 пута висина стуба	
- Простор на коме се подиже МРС мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом оградe. Удаљеност оградe од спољних зидова МРС мора бити 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m.		

### 3.5. Површине и објекти осталих намена

- 3.5.1. Становање ниских густина, спратности до П+1+Пк  
(Зона I – Зона ужег центра насеља и Зона II – Општа стамбена зона)

#### Општа правила:

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или нове градње у том појасу.

Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре. Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних чији су параметри већи од максимално прописаних у Плану, могућа је реконструкција без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и без отварања нових отвора на делу где не постоје прописана растојања.

Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање.

Типологија стамбеног ткива. Основни облик породичног становања у оквиру плана обогаћен је и облицима пратећих, компатибилних намена у циљу активирања простора и рационалнијег инфраструктурног опремања као и квалитетнијег урбаног развоја у стамбеној зони. Такође, основна стамбена зона се обогаћује и новим облицима становања који могу бити:

- становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти)
- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом)
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним зонама...).

#### Врста и намена објеката.

У оквиру становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти
- вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти
- пословни објекти

Породични стамбени објекти - намена је, искључиво, становање.

У зони становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 3 стамбене јединице организоване у једном стамбеном објекту. Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

**Грађевинска линија** је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима, осим у деловима Плана где је то другачије дефинисано у графичком прилогу (планирана грађевинска линија).

У зони или потезу где постоје изграђени породични стамбени објекти растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0 m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, не може бити мање од 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,5m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације . .....2,5m
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта... .....4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу .....1,5m

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у предходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од ових вредности, могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,0m
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације..... 3,0m

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката, а у зонама породичног становања свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,0m<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.

На парцелама где за то постоје могућности дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених параметара. Растојање два објекта на парцели је минимално 4.0m.

Под вишепородичним становањем се подразумева градња стамбених објеката за становање више породица спратности до П+3+Пк (зависно од врсте локације-целине) са обавезним уређивањем слободних површина у виду блоковског зеленила.

Пословање се планира у приземним етажама вишепородичног становања, са оријентацијом према улици, али је могуће и у оквиру засебног објекта.

На парцелама где за то постоје могућности дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених параметара. Растојање два објекта на парцели је минимално 4.0m.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Приземље вишепородичних стамбених објекта, уколико је нестамбено, не може да има чисту спратну висину мању од 3 m.

Планирано је да вишепородични стамбени има минимум 4 стана, односно максимум 4 стана на подесту. Број ламела у зонама средњих густина у отвореном типу блока је 2 ламеле (степенишне вертикале).

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Од минимално потребног броја паркинг места обавезно је 50% решити на сопственој парцели. Уколико су гараже испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно изграђености парцеле.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Тежити природном проветравању и осветљењу свих просторија у стану. Уколико је то немогуће, проветреност просторија (купатило, wc, оставе) остварити инсталацијама за проветравање.

#### Стамбено-пословни објекти:

Овај тип објекта, поред стамбених, садржи и пословне, односно радне просторије, које су функционално одељене од стамбеног дела објекта.

Пословни објекат-садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства.

Изградња пословних објеката. Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.

Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део зона становања и за њих треба применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине, у зависности у којој се налазе.

Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:

- трговине (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.)
- услужног и производног занатства (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- услужних делатности (књижара, копирница, видеотека, и др.)
- угоститељства (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.)
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл)
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- културе (галерије, читаонице и др.)
- забаве (билијар, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и др.)
- административних делатности (представништва, агенције, и др.)
- пољопривреде (пољопривредна аптека и сл.)

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

**Висина објеката.** Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је, на релативно равном терену, растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом). Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта. Висина назитка поткровне етажне износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Посебна правила изградње објеката основ су за реализацију у оквиру целине односно грађевинске парцеле одређене целине.

И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

### **Правила за становање ниских густина:**

Дозвољава се изградња вишепородичних комерцијалних стамбених објеката спратности П+3+Пк искључиво у Зони I – Зона ужег центра насеља док је у Зони II – општа стамбена зона присутно само једнопородично становање, спратности П+1+Пк.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објекта у оквиру дозвољених намена, уколико се тиме не угрожава животна средина.

Планиран је процес "унутрашњег ширења града", коришћењем првенствено неизграђених простора, који обухвата: доградњу и надоградњу квалитетних и замену постојећих некавалитетних објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Примењује се и блоковска изградња, углавном са објектима на регулацији, уз промену урбане структуре укрупњавањем перцела - где је то потребно и могуће, зависно од карактеристика околних објеката и претежне регулације.

Положај грађевинске линије у односу на регулациону линију претежно се одређује на основу положаја грађевинске линије већине објекта (преко 50%).

Правила грађења за објекте вишепородичног становања – зона II

Простор за становање	90% површине
Простор за централне и јавне функције	10% површине
<b>Величина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 800 m <sup>2</sup>
за објекте у прекинутом низу	мин 600 m <sup>2</sup>
за објекте у непрекинутом низу	мин 500 m <sup>2</sup>

<b>Ширина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 12 m
за објекте у прекинутом низу	мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу	мин 8 m

<b>Положај објекта у односу на улицу</b>	препорука	3-5 m од регулације / на регулацији
дефинисано на графичком прилогу бр. 6 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама		
<b>Удаљења од суседних објеката</b>		
слободностојећи	минимум	5 m

у прекинутом низу	минимум	4m
у непрекинутом низу	минимум	0m
<b>Удаљења од бочних ивица парцеле</b>		
слободностојећи	мин.	2,5 m
у прекинутом низу	мин.	4 m
у непрекинутом низу	минимум	3 m
<b>Индекс заузетости</b>		до 50%
за ниво целине или блока		40%
за ниво парцеле		50%
Уређене зелене површине на парцели		30%
<b>Висина објеката (метара)</b>		
до коте слемена	максимално	16,0 m
до коте венца	максимално	12,0 m
<b>Паркирање</b>		
број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 1 стан
гараже – колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража)	за више парцела или цео блок	- обезбеђен прилаз - Су+П+1 - озелењен кров

Правила грађења за објекте породичног становања– зона II

Простор за становање	60% површине
Простор за комерцијалне садржаје	40% површине
<b>Величина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 400 m <sup>2</sup>
за објекте у прекинутом низу	мин 500 m <sup>2</sup>
за објекте у непрекинутом низу	мин 300 m <sup>2</sup>

<b>Ширина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 10 m
за објекте у прекинутом низу	мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу	мин 6 m

<b>Положај објекта у односу на улицу</b>	
дефинисано на графичком прилогу бр. 6 Урбанистичка регулација са грађевинским линијама	

<b>Индекс заузетости</b>		до 50%
за ниво целине или блока		40%
за ниво парцеле		50%
Уређене зелене површине на парцели		30%

<b>Висина објеката (метара)</b>		
до коте слемена	максимално	16 m
до коте венца	максимално	12 m

Максимална висина назитка стамбене подкровне етажне износи 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етажне до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

### Ограђивање:

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

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.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

### Услови за изградњу других објеката на парцели:

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

### Паркирање и гаражирање:

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката (породично становање), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Гаражирање возила се предвиђа у склопу објекта становања – пословања.

### 3.5.2. Становање – пратећи објекти

Подразумева се грађење допунских, пратећих садржаја становања на грађевинској парцели као што су: гараже, инфраструктурни објекти (котларнице, трафо-станице...), настрешнице и сл.

Пратећи објекти становања се могу градити као самостални, засебни објекти на парцели и њихова површина се урачунава при утврђивању индекса изграђености, односно искоришћености парцеле.

Услови грађења: Пратећи садржаји становања-пословања у Зони II – Општа стамбена зона се могу градити као засебни објекти према условима који су утврђени овим Планом у погледу позиције на грађевинској парцели, хоризонталне и вертикалне регулације и удаљености у односу на друге објекте.

Пратећи садржаји у Зони I – Зона ужег градског језгра се не дозвољавају осим изузетно, у случају када ширина уличног фронта грађевинске парцеле не обезбеђује могућност организовања ових садржаја у склопу породичног, вишепородичног, стамбено-пословног и пословног објекта.

### 3.5.3. Становање – помоћни објекти

Помоћни објекти су: летња кухиња, магацини хране за сопствену потребу, санитарни пропусник, бунар и сл...Помоћни објекти се граде као засебни на парцели или у склопу стамбеног објекта. Дозвољава се изградња помоћних објеката у Зони II – Општа стамбена зона док у Зони I - Зона ужег градског језгра изградња помоћних објеката није дозвољена.

Највећа дозволјена спратност помоћних објеката који се као засебни граде на парцели са породичним стамбеним објектом је П (приземље), с тим да се дозвољава градња сутерена или подрума.

#### 3.5.4. Становање – економски објекти

Економски објекти су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл. Помоћни објекти уз економске су: пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке и др.

Економски објекти се могу градити искључиво у оквиру економског дворишта парцеле пољопривредног домаћинства и то само у оквиру Зоне II – Општа стамбена зона.

Међусобно растојање породичног стамбеног објекта у оквиру пољопривредног домаћинства од објекта за држање животиња (сточне стаје, свињци, живинарници...) је минимално 15 m.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета постављених искључиво на нижој коти од породичног стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20 m.

Постављање економских објеката у односу на линије границе парцеле је исто као код стамбених објеката осим што се забрањује постављање економског објекта на регулациону линију односно, предњу грађевинску линију.

Грађење економских објеката на парцелама намењеним изградњи породичних стамбених објеката са објектима пољопривредног домаћинства у оквиру економског дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању мањем од 1 m од границе парцеле.

До привођења планираној намени, у насељу ће се и даље одвијати разни видови пољопривредне производње.

Објекти за држање стоке у грађевинском подручју насеља. Објекти за држање стоке, са неопходним пратећим објектима могу се градити само у Зони II – Општа стамбена зона и то само за потребе домаћинства и уз задовољење прописаних санитарно-хигијенских услова за објекте ове намене као и других услова садржаних у правилима грађења у погледу величине парцеле, положаја и међусобних удаљености објекта на парцели и других услова. У непосредној близини комплекса са постојећим и планираним објектима јавне намене, изградња објеката за смештај стоке условљава се на удаљености од минимум 50 m од границе парцеле са јавним објектима од општег интереса.

Минимална величина парцеле на којој се налази објекат за држање стоке за сопствене потребе износи 600 m<sup>2</sup> (мешовита домаћинства) са минималном ширином парцеле од 15 m са за пољопривредна домаћинства 1000 m<sup>2</sup> са минималном ширином парцеле од 18 m.

Изградња сточних стаја (за сопствене потребе) може се дозволити за максималан капацитет објекта – узгој пет условних грла (где се под условним грлом подразумева „500 kg живе ваге“ животиња) уз задовољење и других просторних услова који су дефинисани овим Планом.

Изградња нових објеката мини фарми и мини кланица није дозвољена на подручју плана.

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

- градња од тврдог материјала
- удаљење од стамбених објеката минимум 15 m
- изградња санитарних уређаја за одвођење воде, осоке и других нечистоћа
- обезбедити изграђено место за ђубриште које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара минимум 20 m односно 25 m респективно
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода

Код домаћинстава која се баве узгојем стоке за тржиште, диспозиција чврстих и течних отпадака вршиће се у економском делу дворишта. За део течних отпадака предвидети посебне објекте осочаре које морају испуњавати следеће услове:

- осочаре лоцирати у паду низводно од производних објеката у економском делу дворишта

- осочаре градити од водонепропусног бетона са двостепеним таложеем где ће се вршити нитрификација, на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на будућу канализациону мрежу
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја

### 3.6. Паркирање и гаражирање возила

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објеката свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0.

- Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

- Уколико су гараже испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан. Од потребног броја паркинг места 50% планирати за гаражирање. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели, ван објекта, урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

- Паркирање у оквиру пословног комплекса, решавати изван површине јавног пута, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m<sup>2</sup> површине.

- за административне, пословне, здравствене и образовне установе по 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора,

- за пошту – 1ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора

- за магацинске, производне и индустријске објекте 1 паркинг место на 200 m<sup>2</sup> корисног простора

- за спортске хале по 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца

- за културне објекте (биоскопе и позоришта) по 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца

Гаражирање службених возила је у оквиру објекта или на парцели, изнад нивоа терена.

- На парцелама са нестамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило. Смештај возила–камиона за набавку решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Параметри за паркирање су представљени у оквиру сваке појединачне целине, а у оквиру овог поглавља су дати општи услови за поједине намене.

### 3.7. Архитектонско обликовање објеката

Испади. Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.



Спољне степенице. - Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

Стрехе и забати. Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

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

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Код објеката у низу и објеката у прекинутом низу забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

Спољни изглед објеката (обрада) и архитектонско обликовање. Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

Висина назитка поткровне етаже. Висина надзитка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

Кота приземља у односу на ниво јавног пута. Одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута
- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта

Ограда. Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

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

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.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се оgrade живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови оgrade буду на земљишту власника оgrade.

Врата и капије се не могу отворити ван регулационе линије.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу оgrade, осим уколико се одвојају од постојећег, породичног становања.

### 3.8. Могуће интервенције на постојећим објектима

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, не могу се доgrade или надgrade (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Остали постојећи квалитетни објекти, који не премашују параметре из овог Плана, могу се реконструисати, може се извршити доградња у складу са дозвољеним параметрима.

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта и околних објеката
доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 40 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних објеката – код вишепородичних објеката само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објеката (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се у складу са прописима
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	– дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80cm.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	– дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката
- за новоформирану корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Правилник је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

### **3.9. Правила изградње објеката у заштићеним просторима**

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту или предузеће или институција која управља земљиштем.

На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

У правилима грађења за мрежу и објекте инфраструктуре утврђени су заштитни појасеви.

Постојећи објекти изграђени у заштитном појасу могу се реконструисати у постојећем габариту и са постојећом спратношћу само уз сагласност предузећа или институције која је утврдила зону заштите, осим у случају када је то већ плански другачије решено.

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења у складу са техничким прописима.

Надземни и подземни инфраструктурни водови се постављају на основу траса утврђених у графичким приказима. Локације објеката и траса инфраструктуре су у Плану оријентационе и могу се пројектном документацијом кориговати уколико то услови терена захтевају.

У зонама забрањене изградње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.

## 4. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
<b>I ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ</b>				
<b>ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>				
<b>Јавне функције и службе</b>				
1. Месна заједница/месна канцеларија				
2. Матичар				
3. МУП/Ватрогасна станица	0,25	0,10	0,25	0,10
4. ПТТ				
$\Sigma$	<b>0,25</b>	<b>0,10</b>	<b>0,25</b>	<b>0,10</b>
<b>Култура</b>				
1. Дом Културе	0,24	0,10	0,24	0,10
2. Омладински дом				
$\Sigma$	<b>0,24</b>	<b>0,10</b>	<b>0,24</b>	<b>0,10</b>
<b>Здравство</b>				
1. Дом здравља/Апотека	0,13	0,05	0,13	0,05
$\Sigma$	<b>0,13</b>	<b>0,05</b>	<b>0,13</b>	<b>0,05</b>
<b>Образовање</b>				
1. Основна школа „ДР Тихомир Остојић“	1,76	0,47	1,76	0,47
$\Sigma$	<b>1,76</b>	<b>0,47</b>	<b>1,76</b>	<b>0,47</b>
<b>Дечија и социјална заштита</b>				
1. Предшколска установа „Радост“ Чока, полудневни боравак - Остојићево	0,23	0,09	0,23	0,09
$\Sigma$	<b>0,23</b>	<b>0,09</b>	<b>0,23</b>	<b>0,09</b>
<b>Комуналне површине и објекти</b>				
1. Гробље/православно	1,31	0,53	1,31	0,53
2. Гробље/православно-старо	0,40	0,16	0,40	0,16
3. Гробље/католичко	0,73	0,29	0,73	0,29
$\Sigma$	<b>2,44</b>	<b>0,98</b>	<b>2,44</b>	<b>0,98</b>
<b>Инфраструктурне површине и објекти</b>				
1. Водозахват	4,92	1,97	4,92	1,97
2. Постројење за пречишћавање отпадних вода	/	/	0,62	0,25
$\Sigma$	<b>4,92</b>	<b>1,97</b>	<b>5,54</b>	<b>2,22</b>
<b>Јавно зеленило</b>				
1. Парковске површине	/	/	19,52	7,82
2. Заштитно зеленило	/	/	3,43	1,37
$\Sigma$	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>22,95</b>	<b>9,19</b>
<b>Спорт и рекреација</b>				
1. Спортски терени на отвореном				
2. Управе спортских клубова: мушки ФК – „Слога“, женски рукометни клуб – „Слога“	0,75	0,30	0,75	0,30

стонотениски клуб – „Слога“				
$\Sigma$	<b>0,75</b>	<b>0,30</b>	<b>0,75</b>	<b>0,30</b>
<b>Саобраћајне површине и објекти</b>				
1. Пружно земљиште	3,74	1,50	3,74	1,50
2. Путно земљиште	45,40	18,18	53,45	21,41
$\Sigma$	<b>49,14</b>	<b>19,68</b>	<b>57,19</b>	<b>22,90</b>
<b>свега – површина јавне намене</b>				
	<b>59,86</b>	<b>23,73</b>	<b>91,48</b>	<b>36,40</b>
<b>ЗЕМЉИШТЕ И ОБЈЕКТИ ОСТАЛИХ НАМЕНА</b>				
<b>Становање</b>				
1. Ниске густине	138,04	55,29	154,67	61,95
$\Sigma$	<b>138,04</b>	<b>55,29</b>	<b>154,67</b>	<b>61,95</b>
<b>Угоститељство и туризам</b>				
1. Ловачки дом	0,07	0,03	0,07	0,03
$\Sigma$	<b>0,07</b>	<b>0,03</b>	<b>0,07</b>	<b>0,03</b>
<b>Верски објекти</b>				
1. Православна црква	0,14	0,06	0,14	0,06
2. Римокатоличка црква	0,29	0,12	0,33	0,13
3. Евангелистичка црква	0,12	0,05	0,12	0,05
$\Sigma$	<b>0,55</b>	<b>0,22</b>	<b>0,59</b>	<b>0,23</b>
<b>Комерцијални садржаји, услуге и трговина</b>				
1. Супермаркет	0,08	0,03	0,08	0,03
2. Пољопривредна аптека	0,15	0,06	0,15	0,06
3. Ветеринарска станица	0,08	0,03	0,08	0,03
$\Sigma$	<b>0,31</b>	<b>0,12</b>	<b>0,31</b>	<b>0,12</b>
<b>Производне делатности-услуге, „чиста производња“</b>				
1. Откуп пољопривредних производа	2,13	0,85	2,09	0,84
2. Магацин/складиште	0,16	0,06	0,16	0,06
3. Стругара	0,38	0,15	0,62	0,25
4. Паковање цвећа/засада	0,08	0,03	0,08	0,03
5. Стовариште грађевинског материјала	0,22	0,09	0,22	0,09
$\Sigma$	<b>2,97</b>	<b>1,19</b>	<b>3,17</b>	<b>1,27</b>
<b>Неизграђено грађевинско земљиште</b>				
$\Sigma$	<b>19,41</b>	<b>7,77</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>Зеленило</b>				
1. Неуређено зеленило	29,08	11,65	/	/
$\Sigma$	<b>29,08</b>	<b>11,65</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>свега – површине осталих намена</b>				
	<b>190,43</b>	<b>76,27</b>	<b>158,81</b>	<b>63,60</b>
<b>ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>				
	<b>250,39</b>	<b>100</b>	<b>250,39</b>	<b>100</b>

### **III. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА**

План генералне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:

1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана
2. На основу постојеће урбанистичке документације
3. Израдом урбанистичког плана
4. Израдом урбанистичког пројекта
5. Организовањем урбанистичких или архитектонских конкурса

#### **1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана**

План генералне регулације насеља Остојићево је плански основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) на целој територији обухвата Плана, директно на основу правила уређења и грађења, или израдом урбанистичког пројекта за површине и намене за које је Планом прописана обавеза његове израде, осим на делу где остаје да важи постојећа урбанистичка документација.

Правила уређења и грађења дата у текстуалном делу Плана и графички прилози су основ за израду урбанистичког пројекта и издавање локацијске дозволе за изградњу на грађевинском и постојећем пољопривредном земљишту, у планском обухвату.

#### **2. На основу постојеће урбанистичке документације**

Од постојеће урбанистичке документације остаје да важи и у целости се спроводи урбанистички план чији је плански обухват у граници ПГР, и то:

1. План детаљне регулације локације постројења за пречишћавање отпадних вода насеља Остојићево (бр. одлуке.016-1/2013-05-1)

#### **3. Израдом урбанистичког плана**

У складу са Законом, за простор у границама Плана генералне регулације насеља Остојићево се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежног органа, радити Планови детаљне регулације, или Измене и допуне важећих планова.

Прописује се израда плана детаљне регулације за новопланиране саобраћајнице и за потребе опремања земљишта инфраструктуром и јавним функцијама.

План детаљне регулације израђује се у складу са Планом генералне регулације који дефинише: намену површина, зоне са истим правилима грађења, површине јавне намене, примарне мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намена површина је дата као информација о претежној намени, уз могућност примене правила компатибилности из поглавља 3.1. (Компатибилност намена).

Одлуком о изради Плана детаљне регулације, План генералне регулације може се прихватити као Концепт Плана детаљне регулације.

Приликом израде планова детаљне регулације, показатељи за парцеле су оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле односно целине могу повећати или смањити тако да на нивоу блока, односно скупа блокова, просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене овог Плана.

Уколико се јави потреба за социјалним колективним становањем у насељу, предвидети га у рубним подручјима стамбене зоне са обавезном израдом Плана детаљне регулације на тим подручјима.

Рок за израду Плана детаљне регулације је годину дана од усвајања овог ПГР-а.

#### **4. Израдом урбанистичког пројекта**

План генералне регулације ће се, за површине предвиђене за производњу, спроводити обавезном израдом Урбанистичког пројекта за појединачни производни објекат, комплекс или групацију објеката а такође и:

- у рубним деловима зона становања за изградњу објеката друге намене, по урбанистичким параметрима за ту намену
- за мешовито пословање, за изградњу објеката који својим капацитетом и наменом могу да утичу на суседне намене и објекте
- за изградњу и реконструкцију јавних објекта
- на свим другим површинама које су означене на графичком прилогу бр. 10 „Начин спровођења плана“.

#### **5. Организовањем урбанистичких или архитектонских конкурса**

Надлежни општински орган може организовати урбанистички или архитектонски конкурс за објекте и просторе од јавног значаја у складу са процењеним значајем објекта или простора.

### **IV. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Ступањем на снагу Плана генералне регулације насеља Остојићево, ставља се ван снаге “ Урбанистички план насеља Остојићево (Сл. лист општине Чока бр. 10/89)”

Ступањем на снагу Плана генералне регулације насеља Остојићево, СО Чока има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана генералне регулације насеља Остојићево.

План генералне регулације насеља Остојићево ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службени лист општине Чока".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА  
О П Ш Т И Н А Ч О К А  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА  
Број: 016 - 1 /2014-05 – XXI  
Дана: **08.12.2014.** године  
Ч О К А

Председник СО –е Чока,  
**Марјанов Мирјана с.р.**

## V. ПРИЛОЗИ

1. Елементи кривина саобраћајница са аналитичко-геодетским елементима за обележавање
2. Координате граничних тачака површина јавне намене

**ПРИЛОГ 1: ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА СА АНАЛИТИЧКО – ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ**

**ПРИЛОГ 2: КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ**

### ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Извод из Просторног плана општине Чока.....	P 1:20 000
2. Геодетска подлога са границама .....	P 1:5 000
3.1 Саобраћајно решење –концепт саобраћајног решења.....	P 1:5 000
3.2 Саобраћајно решење .....	P 1:2 500
4. Постојећа намена површина .....	P 1:5 000
5. Планирана намена површина .....	P 1:5 000
6. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине .....	P 1:5 000
7. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама .....	P 1:5 000
8. План регулације површина јавне намене са аналитичко геодетским елементима .....	P 1:2 500
9. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре .....	P 1:2 500
10 Заштита простора .....	P 1:5 000
11. Начин спровођења Плана .....	P 1:5 000

### ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО

#### 1. Одлука о изради Плана

#### 2. Услови надлежних органа и институција

- ЈП „ВОЈВОДИНАШУМЕ“, ул. Прерадовићева, 2, 21131 Петроварадин, бр. 1763 од 12.04.2013.

- ЈП ПТТ Саобраћаја „Србија“, ПЈ Поштанског саобраћаја „Кикинда“, Генерала Драпшина, 26, ПАК 371 201 Кикинда, бр 2013-27619/9од 14.03.2013.

- ЈП „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој, Немањина, 6 11000 Београд, бр. 13/13-351 од 22.03.2013. и 13/13-2349 од 02.12.2013.

- Републички сеизмолошки завод, Ташмајдан б.б. Поштански фах 16, 11000 Београд бр. 02-164/13 од 18.03.2013.

- Републички хидрометеоролошки завод, Кнеза Вишеслава, б.б. 11070 Нови Београд бр. 92-III-1-28/2013 од 21.03.2013.

- Министарство унутрашњих послова, сектор за ванредне ситуације, Кнеза Милоша 101, 11000 Београд, бр. 217-3-64/13 од 05.04.2013.

- ЈП Електромрежа Србије, Кнеза Милоша, 11, 11000 Београд, бр. III-18-03-57/1 од 26.03.2013.



- ЈП „Србијас“, Нови Сад, Народног фронта, 12, 21000 Нови Сад бр. 02-02-3/761 од 10.04.2013.
- Министарство унутрашњих послова, Секретаријат унутрашњих послова Кикинда, Одељење противпожарне полиције, Кикинда, бр. 217-3-64/13 од 05.04.2013.
- Покрајински секретаријат за здравство и социјалну политику, Сектор за санитарни надзор, Одељење у Кикинди, бр. 129-53-00122/2013-09 од 15.03.2013.
- ЈКП „Чока“ Палих бораца бр. 5, 23320 Чока, бр. 495/1 од 16.05.2013.
- Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру, Немањина, 15, 11000 Београд, бр. 965-3 од 26.03.2013.
- Завод за заштиту природе Србије, Покрајински завод за заштиту природе, Одељење у Новом Саду, Радничка, 20 а, 21000 Нови Сад, бр. 03-434/2 од 01.04.2013.
- Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“, Булевар Михајла Пупина 25, Нови Сад, бр. I-406/5-13 од 05.06.2013.
- Водопривредно друштвено предузеће „Горњи Банат“, Кикинда, Краља Петра I, 54, 23300 Кикинда, бр. 11/45 од 21.03.2013.
- Међуопштински Завод за заштиту споменика културе Суботица, Трг слободе 1/3, 24000 Суботица, бр. 171-2/7 од 29.05.2013.
- Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ А. Д. Филијала Зрењанин/Кикинда, Генерала Драпшина, 26, 23300 Кикинда бр. 03-351-23/2012-07 од 11.03.2013.
- Електровојводина д.о.о. Нови Сад, Електродистрибуција Суботица, Сегедински пут 22-24, 24000 Суботица, бр. 3.30.4-1366/3-13 од 07.05.2013.
- Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство; бр.104-325-391/2014-04 од 30.06.2014.год.

### **3. Концепт Плана генералне регулације насеља Остојићево**

### **4. Извештаји о обављеним стручним контролама**

**\*Напомена:**

**ГРАФИЧКИ ДЕО, КАО И ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА УЛОЖЕНИ СУ У ПРЕДМЕТНОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ КОД ОДСЕКА ЗА ПРИВРЕДУ, ПОЉОПРИВРЕДУ, РАЗВОЈ ,УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ОПШТИНИ ЧОКА.**

**86.**

На основу члана 20. став 1. тачка 2. Закона о локалној самоуправи ("Сл. гласник РС", бр. 129/2007 и 83/2014 - др. закон), члана 35. став 7. Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС и 50/2013 - одлука УС) и члана 77. став 1. тачка 6. Статута општине Чока ("Службени лист општине Чока", број 3/11-пречишћени текст), Скупштина општине Чока на седници одржаној **08.12.2014.** године је донела

**ОДЛУКУ**

**О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПАДЕЈ**

**Члан 1.**

Овом одлуком доноси се План генералне регулације насеља Падеј (у даљем тексту: План генералне регулације), који је израђен од стране „Инфоплан“ д.о.о. Аранђеловац.

**Члан 2.**

План генералне регулације се састоји из текстуалног дела, графичког дела и документационог дела које су саставни делови ове Одлуке.

Текстуални део Плана генералне регулације се објављује у "Службеном листу општине Чока", уз ову Одлуку.

Графички део и документациони део Плана генералне регулације садржи:

**ГРАФИЧКИ ДЕО**

Постојеће стање

1. Граница плана и обухват постојећег грађ. подручја са основном наменом површина ..... P 1:5 000
2. Постојећа намена површина ..... P 1:5 000

Планска решења

1. Катастарско топографски план са границама ..... P 1:5 000
2. План намене површина са границом грађ. подручја ..... P 1:5 000
- 3.1. Саобраћајно решење ..... P 1:5 000
- 3.2-3. Саобраћајна регулација и нивелација ..... P 1:2 500
- 4а,б. План регулације површина јавне намене са анал.геодет. елементима ..... P 1:2 500
5. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине ..... P 1:5 000
6. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама ..... P 1:2 500
- 7а,б. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре ..... P 1:2 500
8. Начин спровођења Плана ..... P 1:5 000

**ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Извод из плана вишег реда
3. Услови надлежних органа и институција
4. Концепт Плана генералне регулације за насеље Падеј
5. Извештаји о обављеним стручним контролама

Текстуални део, графички део и документациони део Плана генералне регулације су увезани и заједно чине целину.

**Члан 3.**

О спровођењу Плана генералне регулације стараће се Општина Чока, надлежни орган јединице локалне самоуправе за послове урбанизма и грађевинарства.

**Члан 4.**

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

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

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику доставља се обрађивачу плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви Скупштине општине Чока.

Два примерка донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и два примерка у дигиталном облику чувају се у општинском органу управе надлежном за спровођење плана.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у архиви општинске управе Чока.

Један примерак донетог, потписаног и овереног Плана генералне регулације у аналогном облику и један примерак у дигиталном облику чува се у ЈП "Дирекција за изградњу општине Чока" Чока, Потиска 20.

Члан 5.

Даном ступања на снагу ове Одлуке престаје да важи Урбанистички план насеља Падеј објављен у „Сл. лист општине Чока“ бр. 10/89.

Члан 6.

Ова одлука ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у "Службеном листу општине Чока".

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА

О П Ш Т И Н А Ч О К А

**СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА**

Број: 016 - 1 /2014-05 – XXI

Дана: **08.12.2014. године**

Ч О К А

Председник СО –е Чока,

**Марјанов Мирјана с.р.**

## СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА



# ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПАДЕЈ

Одлука бр. 016 - 1 /2014-05 – XXI од 08.12.2014. године

председник Скупштине општине Чока

Марјанов Мирјана



**ИНФОПЛАН**

Одговорни урбаниста:  
Горан Каралић,  
дипл.инж.арх.

Директор:  
Владан Ђорђевић

„ИНФОПЛАН“ Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ – Краља Петра  
Првог 29, 34300 Аранђеловац, телефон/факс 034/720-081 /  
720-082, e-mail:urbanizam@infoplan.rs



**12084**

**ISO 9001:2008**  
**SRPS ISO 9001:2008**

<b>ПРЕДМЕТ:</b>	<b>ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПАДЕЈ - ПРЕДЛОГ ПЛАНА -</b>
<b>НАРУЧИЛАЦ:</b>	<b>ОПШТИНА ЧОКА</b>
<b>ОБРАЂИВАЧ:</b>	<p><b>ДРУШТВО СА ОГРАНИЧЕНОМ ОДГОВОРНОШЋУ ЗА ПЛАНИРАЊЕ, ПРОЈЕКТОВАЊЕ, АУТОМАТСКУ ОБРАДУ ПОДАТАКА И ИНЖЕЊЕРИНГ “ИНФОПЛАН” Д.О.О. АРАНЂЕЛОВАЦ</b></p> <p>34300 Аранђеловац, Краља Петра I бр. 29</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>РУКОВОДИЛАЦ РАДНОГ ТИМА:</b></li> </ul> <p>Горан Каралић, дипл.инж.арх . _____</p> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>РАДНИ ТИМ:</b></li> </ul> <p>Драгана Стојиловић, дипл.инж.арх  Бобан Панић, дипл.инж.грађ  Гордана Ковачевић, дипл.инж.арх.  Марија Пауновић Милојевић, дипл.инж.арх.  Данијела Карашићевић, дипл.инж.арх.  Јадранка Каралић, дипл.инж.арх..  Катарина Спасојевић, дипл.инж.арх.  Милица Савић, дипл.инж.арх  Сања Срећковић, дипл.инж.арх.  Марија Орлић Пољаковић,, дипл.прост.план.  Наташа Миливојевић, дипл.инж.грађ.  Слађана Гајић, дипл.инж.геод.  Владан Перишић, инж.геод.  Бојан Радојичић, инж.геод.  Наташа Цветковић, грађ. инж.  Саша Цветковић, грађ. инж.  Мира Продановић, арх. тех.  Гордана Филиповић, оператер</p> <p><u>Сарадници:</u>  Александар Гавриловић, дипл.инж.грађ.  Милорад Добричић, дипл.инж.ел.  Слободан Божић, дипл.инж. маш.  Зоран Херцег, дипл.инж.саоб.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ДИРЕКТОР,</b></li> </ul> <p>Владан Ђорђевић _____</p>

## САДРЖАЈ

<b>ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА</b> .....	<b>97</b>
<b>ТЕКСТУАЛНИ ДЕО</b> .....	<b>98</b>
<b>I. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА</b> .....	<b>98</b>
<b>1. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ</b> .....	<b>98</b>
<b>1.1. Правни основ за израду Плана</b> .....	<b>98</b>
<b>1.2. Плански основ за израду Плана</b> .....	<b>99</b>
<b>2. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА</b> .....	<b>99</b>
<b>2.1. Основне напомене</b> .....	<b>99</b>
<b>2.2. Подлоге за израду плана</b> .....	<b>99</b>
<b>3. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА</b> .....	<b>99</b>
<b>II. ПЛАНСКИ ДЕО</b> .....	<b>102</b>
<b>1. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА</b> .....	<b>102</b>
<b>1.1. Граница Плана генералне регулације</b> .....	<b>102</b>
<b>1.2. Грађевинско подручје</b> .....	<b>102</b>
1.2.1. Површине јавних намена .....	103
1.2.2. Површине осталих намена .....	103
<b>1.3. Концепција уређења и типологија грађевинских зона</b> .....	<b>103</b>
<b>2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА</b> .....	<b>104</b>
<b>2.1. Површине и објекти јавних намена</b> .....	<b>104</b>
2.1.1. Општа правила.....	104
2.1.2. Јавне функције и службе, предузећа .....	105
2.1.3. Управа и администрација .....	106
2.1.4. Здравство, школство, дечија и социјална заштита .....	106
2.1.5. Култура и информисање.....	107
2.1.6. Комунални објекти.....	107
2.1.7. Спорт и рекреација .....	107
2.1.8. Инфраструктурни објекти .....	1079
2.1.9. Јавно зеленило .....	108
2.1.10. Саобраћајна инфраструктура.....	110
2.1.11. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода .....	112
2.1.12. Електроенергетска инфраструктура .....	114
2.1.13. Топлификација и гасификација .....	115
2.1.14. Електронска комуникациона инфраструктура .....	116
2.1.15. Водно земљиште.....	116
<b>2.2. Површине и објекти осталих намена</b> .....	<b>117</b>
2.2.1. Становање.....	118
2.2.2. Пословање.....	30

2.2.3.	<u>Производња</u> .....	121
2.2.4.	<u>Комерцијално-услугне делатности (трговина, занатство, угоститељство...)</u> .....	122
2.2.5.	<u>Верски објекти</u> .....	122
2.2.6.	<u>Зеленило</u> .....	122
<b>2.3.</b>	<b><u>Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава</u></b> .....	<b>123</b>
2.3.1.	<u>Заштита ваздуха</u> .....	123
2.3.2.	<u>Заштита земљишта</u> .....	124
2.3.3.	<u>Заштита вода</u> .....	124
2.3.4.	<u>Заштита од ветрова</u> .....	125
2.3.5.	<u>Заштита од буке</u> .....	125
2.3.6.	<u>Заштита од пожара</u> .....	126
2.3.7.	<u>Заштита од земљотреса</u> .....	127
2.3.8.	<u>Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода</u> .....	127
2.3.9.	<u>Заштита од акциденталних загађења</u> .....	128
2.3.10.	<u>Заштита од јонизујућег зрачења</u> .....	128
2.3.11.	<u>Заштита од нејонизујућег зрачења</u> .....	128
2.3.12.	<u>Услови заштите од ратних дејстава</u> .....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
<b>2.4.</b>	<b><u>Мере заштите од негативног утицаја планираних намена</u></b> .....	<b>131</b>
<b>2.5.</b>	<b><u>Мере заштите прородних добара</u></b> .....	<b>131</b>
<b>2.6.</b>	<b><u>Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета</u></b> .....	<b>132</b>
<b>2.7.</b>	<b><u>Управљање отпадом</u></b> .....	<b>134</b>
<b>2.8.</b>	<b><u>Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе</u></b> .....	<b>135</b>
<b>2.9.</b>	<b><u>Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом</u></b> .....	<b>136</b>
<b>2.10.</b>	<b><u>Мере енергетске ефикасности изградње</u></b> .....	<b>138</b>
<b>3.</b>	<b><u>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА</u></b> .....	<b>139</b>
3.1.	<u>Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана</u> .....	139
3.2.	<u>Општа правила парцелације</u> .....	140
3.3.	<u>Општа правила регулације</u> .....	141
3.4.	<u>Површине и објекти јавних намена</u> .....	142
3.4.1.	<u>Комунални објекти и површине</u> .....	54
3.4.2.	<u>Јавне зелене површине</u> .....	55
3.4.3.	<u>Спорт и рекреација</u> .....	56

3.4.4.	<u>Саобраћајнице</u> .....	58
3.4.5.	<u>Објекти водоводне и канализационе инфраструктуре</u> .....	62
<u>„Сл.лист општине Чока“ бр. 12. страна 555. 10.12.2014.</u>		
3.4.6.	<u>Електроенергетски објекти</u> .....	64
3.4.7.	<u>Електронска комуникациона инфраструктура</u> .....	65
3.4.8.	<u>Термоенергетска инфраструктура</u> .....	65
<b>3.5.</b>	<b><u>Површине и објекти осталих намена</u></b> .....	<b>158</b>
3.5.1.	<u>Правила грађења за становање</u> .....	68
3.5.2.	<u>Услуге, пословање и производња</u> .....	165
<b>3.6.</b>	<b><u>Услови за изградњу објеката са истим правилима грађења</u></b> .....	<b>80</b>
3.6.1.	<u>Паркирање и гаражирање возила</u> .....	80
3.6.2.	<u>Архитектонско обликовање објеката</u> .....	81
3.6.3.	<u>Могуће интервенције на постојећим објектима</u> .....	83
3.6.4.	<u>Правила изградње објеката у заштићеним просторима</u> .....	84
<b>4.</b>	<b><u>УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА</u></b> .....	<b>175</b>
<b>III.</b>	<b><u>СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА</u></b> .....	<b>177</b>
<b>IV.</b>	<b><u>ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ</u></b> .....	<b>178</b>
<b>IV.</b>	<b><u>ПРИЛОЗИ</u></b> .....	<b>178</b>
<b><u>ГРАФИЧКИ ДЕО</u></b> .....		<b>90</b>
Постојеће стање		
1.	Граница плана и обухват постојећег грађ. подручја са основном наменом површина .....	P 1:5 000
2.	Постојећа намена површина .....	P 1:5 000
Планска решења		
1.	Катастарско топографски план са границама .....	P 1:5 000
2.	План намене површина са границом грађ. подручја .....	P 1:5 000
3.1.	Саобраћајно решење .....	P 1:5 000
3.2-3.	Саобраћајна регулација и нивелација .....	P 1:2 500
4.а,б.	План регулације површина јавне намене са анал.геодет.елементима .	P 1:2 500
5.	Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине .....	P 1:5 000
6.	Урбанистичка регулација са грађевинским линијама .....	P 1:2 500
7.а,б.	План мреже и објеката комуналне инфраструктуре .....	P 1:2 500
8.	Начин спровођења Плана .....	P 1:5 000
<b><u>ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО</u></b> .....		<b>92</b>
1.	Одлука о изради урбанистичког плана	
2.	Извод из плана вишег реда	
3.	Услови надлежних органа и институција	
4.	Концепт Плана генералне регулације за насеље Падеј	
5.	Примедбе у току јавног увида и Став обрађивача на примедбе	
6.	Извештаји о обављеним стручним контролама	



## ОПШТА ДОКУМЕНТАЦИЈА

1. Решење о регистрацији предузећа
2. Решење о постављању одговорног урбанисте
3. Копија лиценце одговорног урбанисте

На основу члана 36. Закона о планирању и изградњи („Сл. Гласник РС” бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС) „ИНФОПЛАН” д.о.о. – Аранђеловац издаје:

### РЕШЕЊЕ

О одређивању Руководиоца радног тима – Одговорног урбанисте  
за израду:

### ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПАДЕЈ

одређујем:

**ГОРАН КАРАЛИЋ**, дипл.инж.арх.  
број лиценце: 200 1330 12

Директор,

Владан Ђорђевић.

## ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

На основу Члана 35. става 7. Закона о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09 – исправка, 64/10 – УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС) и члана 77 тачка 6 Статута Општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 3/02, 8/02, 7/05 и 11/08), ради се

### ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА ПАДЕЈ

План генералне регулације насеља Падеј, општине Чока утврђује и разрађује генерална урбанистичка решења заснована на дугорочној стратегији и концепцији уређења простора и изградње објеката, за плански период до 2023 године, и састоји се из:

Текстуалног дела који садржи:

- полазне основе плана,
  - плански део (правила уређења и правила грађења)
  - смернице за спровођење плана,
  - прелазне и завршне одредбе.
- Графичког дела (постојеће стање и планска решења)  
Документационог дела

Текстуални и графички део су делови плана генералне регулације који се објављују, док документациони део је део плана који се не објављује, али се ставља на јавни увид.

## VI. ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ ПЛАНА

### 5. ОПШТЕ ОДРЕДБЕ

#### 5.1. Правни основ за израду Плана

- Закон о планирању и изградњи ("Службени гласник РС" бр.72/09, 81/09– исправка, 64/10-УС, 24/11,121/12, 42/13-УС, 50/13-УС и 98/13-УС)
- Правилник о садржини, начину и поступку израде планских докумената («Службени гласник РС» бр.31/10, 69/10 и 16/11 – измене и допуне)
- Правилник о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу («Службени гласник РС» бр.50/11)
- Одлука о изради Плана генералне регулације насеља Падеј, бр 016-1/2012-IV, од 09.10.2012. год.

## 5.2. Плански основ за израду Плана

Плански основ за израду Плана генералне регулације насеља Падеј је Просторни план општине Чока-ППО Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2013 од 12.07.2013)

## 6. ОСНОВА ЗА ИЗРАДУ ПЛАНА

### 6.1. Основне напомене

План генералне регулације насеља Падеј урађен је на основу усвојеног Концепта плана. Подаци о постојећем стању као и услови коришћења земљишта који су добијени од надлежних институција и јавних предузећа, уграђени су у План. За израду планског документа, при планирању развоја инфраструктурних капацитета из области саобраћајне инфраструктуре, коришћени су следећи параметри:

-Просторни план Републике Србије - ПП РС ( „Службени гласник РС», број 88/10 )

-Просторни план општине Чока („Службени лист Општине Чока“, број 11/2013 од 12.07.2013),

-постојеће стање и стечене навике корисника јавних површина намењених саобраћају

-постојећа документација која је понуђена обрађивачу

-постојећа изграђеност и планиране намене површина

-консултације са представницима локалне самоуправе

### 6.2. Подлоге за израду плана

За израду Плана генералне регулације од надлежне Службе за катастар непокретности Чока добијени су скенирани катастарски планови:

Катастарски листови број: дл 22,23,24,26 и 27 размера 1:2500 сви К.о. Падеј.

Ортофото карте листови број: 7д39-21, 7д39-22, 7д39-23, 7д39-32 и 7д39-31.

Оцена расположивих подлога: квалитет подлога ЗАДОВОЉАВА потребе израде Плана.

## 7. ИЗВОД ИЗ КОНЦЕПТА

Падеј је насеље које се налази у северном делу Баната на ушћу Златице и реке Тисе, у општини Чока, на равничарском терену

Чоканска општина и по површини и по броју становника спада у групу мањих војвођанских општина. Што се тиче међусобног положаја насеља у Општини може се рећи да се већа и економски јача насеља налазе у Потисју, на ивици лесне терасе према алувијалној равни Тисе. Идући од севера према југу она су поређана овим редом: Санад, Чока, Остојићево и Падеј.

Према последњем попису из 2011 год. насеље Падеј има 2376 становника

### Привреда

У насељу Падеј је слабо развијена привреда. Највећа је А.Д. МЕНТА Падеј, Iманје AWISS, приватна фирма AGRO-ZLATICA, YUGOMEDIK, 8 прехранбених продавница, 4 угоститељских објеката, једна пољопривредна апотека.

Скела Падеј на реци Тиси повезује насеља Падеј и Ада на путном правцу од Кикинде ка Бачкој страни. Скела функционише више од 150 година, на овом скелском месту је од 1903 године. Значај је велик за микрорегион. Обезбеђује проток робе и транспорт возила и људи из Баната у Бачку.

### **Пољопривреда**

Поред поменуте Imanje AWISS која обавља пољопривредну производњу на око 1200 ha, ова производња се обавља и на приватном сектору око 3000 ha. Збирни проценат удела њивских култура у Падеју износи 52,39%. Основне пољопривредне културе које се гаје на овом подручју су: пшеница, кукуруз, сунцокрет, детелина, шећерна репа, мента, дуван.

### **Хидрографске и хидролошке карактеристике површинских вода**

Хидрографију на територији општине чине река Тиса, детаљна каналска мрежа ХС ДТД и рибњаци.

Највећи природни водоток је **река Тиса** која тече западном периферијом чоканске општине и у дужини од 30 km представља природну границу према сенђанској и ађанској општини.

Други водоток на територији Општине је **Златица**, лева притока Тисе. Њена дужина тока кроз територију општине износи 23,5 km

### **Климатске карактеристике**

Основу за анализу климатских карактеристика на простору насеља Падеј, представљају подаци са климатолошке станице Сента и Главних метеоролошких станица Кикинда и Палић, и са подручне мреже климатолошких и падавинских станица.

Средња годишња температура ваздуха износи 11,5°C. Најхладнији месец је јануар са средњом температуром ваздуха 0,6°C, а најтоплији је јули са 22,5°C.

### **Педологија**

Значајније површине на територији општине Чока обухватају земљишта типа смонице око 27,69%, од чега далеко најзаступљенија је ритска смоница заслањена 25,15%. Смонице су тешка глиновита земљишта, са високим учешћем честица глине и праха. По хемијском саставу најчешће су неутрална или слабо кисела земљишта. Количина хумуса је врло ниска, услед дуготрајног искоришћавања. Производне особине смонице указују на њену релативно високу плодност

У општини Чока смоница покрива крајње југозападне и крајње североисточне делове Општине. Ово земљиште се готово у целости користи за ратарску производњу и на њему се гаје разноврсне културе.

### **Објекти и површине јавне намене**

То су објекти који се односе на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице, затим комуналне површине, јавно зеленило и објекте спорта и рекреације.

### **Објекти и површине остале намене**

#### **Становање**

На основу утврђених биодинамичких карактеристика популације, досадашњих развојних тенденција, планираних мера демографске политике, као и прогнозираног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2002-2021. год. прогнозирано је смањење укупног броја становника, тако да ће 2021. године у насељима општине Чока живети 12370 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,5 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 4940.

#### **Становање средњих густина**

У оквиру подручја плана преовлађује породично становање средњих густина, са претежно слободностојећим објектима на парцели, спратности П+0, П+Пк и П+1+Пк. Величина парцеле креће се од 4 до 8 ари. Валоризација објеката је различита, од објеката који су у добром стању, (грађени од квалитетних материјала и новијег датума), па до објеката лошијег бонитета.

### **Услуге, трговина и угоститељство**

Објекти трговине, угоститељства, занатства и комерцијалних садржаја углавном су размештени у оквиру центра насеља. Најчешће се налазе у приземним етажама.

### **Верски објекти**

На кп. бр.1075 , налази се Православна црква на површини од 0,4 ха. На кп.бр. 890 се налази Католичка црква и захвата површину од 0,2 ха.

### **Водно земљиште**

Насељено место Падеј се налази у подсистему Песир и Јездехид.

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са јавним функцијама, радном зоном и зеленим површинама.

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

### **ЗОНА I - ЗОНА ЦЕНТРА**

### **ЗОНА II - ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА**

### **ЗОНА III - РАДНА ЗОНА**

Ова зона подељена је у две целине:

**III-1 – целина – Радна зона**

**III-2 – целина – Нова Радна зона**

### **ЗОНА IV - ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА**

ПРОСТОР ЗА РАЗВОЈ ПАДЕЈА, планиран је у складу са могућностима које пружају природни и створени чиниоци.

Насеље ће се уређивати у оквиру постојећих започетих зона (становања, привређивања, јавних функција) кроз могућност њиховог заокружења погушћавањем или реконструкцијом, као и на теренима најповољнијим за нову изградњу, у складу са нормативима и наменом.

Постојеће започете зоне привређивања заокружене су према потребама развоја и могућностима расположивог простора, а нове ће бити формиране на северозападу плана тако да обезбеде потребе за малу привреду, производно занатство и велику трговину.

Дефинисана је зона насељског центра тако да, уз његову перманентну реконструкцију и ревитализацију, омогући смештај јавних функција насељског значаја.

Насељска опрема од јавног интереса (објекти образовања, дечје заштите, комунални објекти) планирана је у складу са потребама очекиваног броја становника и гравитационог подручја, у комплексима у насељском ткиву, а у складу са важећим нормативима за сваку делатност. Посебна пажња је посвећена обезбеђењу простора за зелене и рекреативне површине (нове уређене стазе и терени), као изузетно недостајућој структури.

Планирано је опремање насеља потребном крупном и комуналном инфраструктуром и техничким системима, у складу са очекиваним развојем насеља као и укупна заштита, унапређивање и ревитализација свих трајних вредности животне средине.

## VII. ПЛАНСКИ ДЕО

### 8. ПЛАН УРЕЂЕЊА И ИЗГРАДЊЕ ПОДРУЧЈА ПЛАНА

#### 8.1. Граница Плана генералне регулације

Граница Плана креће са севера од пута Ђала - Меленци са тромеђе к.п. бр. 7980, 3812 и 3814, одакле наставља десним смером по ободу к.п. бр. 3814, 7979, 7977 до тромеђе к.п. бр. 7977, 3837 и 3812. Од поменуте тромеђе граница иде даље пресецајући к.п. бр. 7977 на тромеђу к.п. бр. 7977, 4383 и 4370/2 иде даље ободом к.п. бр. 4383, 4382, 4378, 4377, 4372, 4371 до југоисточне међне тачке одакле наставља по истом правцу пресецајући к.п. бр. 4370/1 и 7979 до тромеђе к.п. бр. 7979, 4429 и 4428. Даље наставља ободом к.п. бр. 7979, 4409/3, 7979, 4408/1 у дужини од око 77m, затим иде по горњој ивици канала у дужини од око 350m, потом у правцу северо истока иде у дужини од око 65m, скреће на исток у дужини од око 182m, а даље скреће на југ до к.п. бр. 4408/1, 4408/2 до 8060, пресеца к.п. бр. 8060, 8064 до тромеђе к.п. бр. 8064, 5784/1 и 5784/2, затим наставља ободом к.п. бр. 8064 до тромеђе к.п. бр. 7955, 7540 и 8064. Од тромеђе граница пресеца к.п. бр. 8064, 8079, 8072 ка тромеђи к.п. бр. 1935/2, 8072 и 1935/1, наставља ободом к.п. бр. 8072, 8007, 2069/2, 2070/2 и 8007 у дужини од око 250m одакле скреће на северо исток пресецајући к.п. бр. 1933/2, 7869/1, 3188/2, 7879/1, 3190/1 до западне тачке од к.п. бр. 3190/2 иде ободом до северне тачке к.п. бр. 3190/2, одакле даље иде пресецајући к.п. бр. 3208/6 у дужини од око 380m, затим скреће на исток све до тромеђе к.п. бр. 7980, 3812 и 3814 одакле је опис и започет.

У случају неког неслагања горе наведеног описа важи графички прилог.

**Површина обухвата Плана износи 405ha.**

Подручје Плана према граници из одлуке заузима површину од 358,5ha док је подручје Плана према предложеном нацрту планског решења, 405 ha. Граница Плана генералне регулације датој у Одлуци о изради плана, припојена је површина која је у Просторном плану општине Чока означена као нова индустријска зона која се наслања на грађевинско подручје насеља Падеј.

#### 8.2. Грађевинско подручје

Грађевинско подручје Плана генералне регулације насеља Падеј износи **342,7 ha**. Ван грађевинско подручје чини радна површина од **25ha**. (ова површина је дефинисана Просторним планом општине Чока као радна зона ван грађевинског подручја насеља) и водно земљиште (**37,3ha**) на коме није дозвољена изградња, осим у случајевима прописаним овим планом.

Површином грађевинског подручја обухваћене су површине: јавни садржаји, саобраћајнице, површине намењене комуналној инфраструктури, становању, комерцијалним садржајима, пословању и производњи.

У оквиру планског обухвата површине јавних намена су на **138,8ha**, а површине земљишта намењеног за остале намене **228,9ha**.

### 8.2.1. Површине јавних намена

Јавна намена се односи на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, локалну управу и месне заједнице затим, комуналне површине, јавно зеленило и објекте спорта и рекреације.

У планском периоду се не очекује значајније проширење јавних садржаја у насељу па су све потребе и захтеви организације јавних садржаја насеља решени у оквиру постојећих капацитета јавних површина. Укупна површина јавних садржаја је 138,8 ха односно, 34,3 % површине Плана.

**Водно земљиште** (река Златица и канали за одводњавање) које се налази у обухвату плана је ванграђевинско земљиште али у графици није посебно издвојено.

### 8.2.2. Површине осталих намена

Грађевинско земљиште осталих намена (укупне површине 228,9 ха, односно 56,5 % површине Плана) заузима преостале површине намењене претежно становању, привреди, комерцијалним делатностима, као и свим другим наменама на земљишту других власника (приватно земљиште, верске заједнице). Такође, друге јавне функције, односно намене које су јавног карактера и за јавну употребу, могу бити организоване и на земљишту које није одређено за површине јавне намене (образовање, социјална заштита, информисање, здравство, култура, спорт, зеленило...).

## 8.3. Концепција уређења и типологија грађевинских зона

Простор је концепцијски подељен према наменама коришћења земљишта, тако да га чини становање са јавним функцијама, радном зоном и зеленим површинама.

Цело подручје се може поделити у више урбанистичких зона:

### **ЗОНА I - ЗОНА ЦЕНТРА**

Ова Зона обухвата 10 блокова (блокови бр.10,11,20,21,24,25,33,34,38 и 39) дуж главне улице (улице Маршала Тита).

У оквиру ове Зоне налазе се **централни садржаји** намењени управи, култури, образовању, услужним делатностима, пословању и становању. Две цркве се налазе у овој зони као и планирана спортско-рекреативна површина. Такође у оквиру ове Зоне су планиране и две чесме.

У оквиру ове целине планирана је "тиха реконструкција" која ће обухватити ревитализацију заштићених објеката, на принципима "унутрашњег ширења града" и вршити унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу и ревитализацију постојећих и заштићених објеката.

Дозвољена спратност у овој зони је П+1+Пк за породично становање  
Пословни објекти се могу наћи и као засебни објекти на парцели.

### **ЗОНА II - ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА**

Становање средње густине, породично становање, планирано је кроз перманентне облике реконструкције и свих облика побољшања стања грађевинског фонда, са могућношћу уређења нижих етажа за пословни простор (приземље и галерија/спрат), који не угрожава основну функцију становања и животну средину.

Планирањем саобраћајнице, ствара се услов за проширење и регулацију становања средње густине изграђености. У постојећим зонама становања планира се и погушћавање кроз доградњу до спратности П+1+Пк и нову изградњу на неизграђеним парцелама. На принципима "унутршњег ширења града" вршиће се унапређивање амбијенталне целине, кроз доградњу, замену и изградњу нових објеката.

Становање је претежна функција, а могуће су све остале функције које су комплементарне становању. Дозвољена је изградња јавних намена, спорта и рекреације, пословних објеката: трговина прехрамбеним производима, угоститељство, услуге и делатности, мешовито пословање под условом да компатибилне намене не угрожавају и не загађују животну средину.

У планском периоду се не предвиђа значајније проширење површина намењених становању већ се, у складу са прогнозираном демографском сликом насеља (негативном), предвиђа искоришћење и попуњавање постојећих грађевинских капацитета у зони.

### **ЗОНА III - РАДНА ЗОНА**

Ова зона подељена је у две целине:

#### **III-1 – целина – Радна зона**

У овој целини налазе се објекти производње, пословања, фудбалски терен, пољопривредно добро као и државне површине тзв.пашњаци. Такође и два гробља се налазе у овој целини.

#### **III-2 – целина – Нова Радна зона**

Ова целина се налази са леве стране Државног пута I-Б 11 (бивши М-24) према Кикинди и представља потпуно нову површину предвиђену за Радну зону.

### **ЗОНА IV - ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА**

Око целог насеља планиран је појас зеленила.

## **9. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА**

### **9.1. Површине и објекти јавних намена**

#### **9.1.1. Општа правила**

На територији Плана, површине јавних намена би обухватале простор саобраћајних површина, објекте јавних намена (школа, вртић и сл.), комуналне, инфраструктурне објекте и јавне зелене површине.

За све намене у оквиру комплекса, потребно је:

- озеленети све слободне просторе. Травњаке унутар комплекса подићи од врста предвиђених за интензивно гажење
- бетонирати или поплочати пешачке стазе плочама отпорним на клизање
- организовати паркирање у оквиру сопствене парцеле ван површине јавног пута, у зони улаза
- у комплексу је забрањена изградња других објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену простора.

Планом се не предвиђа изградња нових објеката јавне намене, осим комуналних објеката, али се оставља могућност реконструкције и доградње, тамо где то урбанистички параметри дозвољавају.



### 9.1.2. **Јавне функције и службе, предузећа**

То су објекти који се односе на образовање, здравство, дечју и социјалну заштиту, културу, науку, информисање, локалну управу и месне заједнице.

У оквиру јавних садржаја налазе се следећа институције, објекти и површине:

Управа, администрација, јавни сервиси:

- Месна заједница-месна канцеларија
- ПТТ

Култура и информисање:

- Дом културе
- Мађарски дом културе

Здравство:

- Дом Здравља/Апотека

Образовање:

- Осмогодишња школа "Серво Михаљ"

Дечија и социјална заштита:

- Предшколска установа - полудневни боравак-Падеј

Комуналне површине и објекти:

- гробље, православно
- гробље, римокатоличко
- гробље, бабтистичке цркве
- зелена пијаца

Инфраструктурне површине и објекти:

- Бунари
- Постројење за пречишћавање отпадних вода

Јавно зеленило

- Зеленило
- Парк-шума

Саобраћајне површине:

- железничка станица
- путно земљиште
- пружно земљиште

Спорт и рекреација:

- Фудбалски терен у оквиру фудбалског клуба „ТИСА“
- Школски спортски терени на отвореном
- Уређене стазе (Зелене површине са бицикличким стазама и спорт.теренима )

Постојећи објекти се могу задржати у постојећем стању уз могућност минималне доградње у циљу комплетирања постојећих садржаја али, могућа је и изградња новог објекта уз поштовање урбанистичких параметара предвиђених овим планом.

Дозвољени су радови на реконструкцији, изградњи и доградњи истих, уз могућност изградње пратећих комуналних и других садржаја и објеката у функцији основне намене простора.

У склопу објеката се могу наћи и пословне, угоститељске и услужне делатности, али само као пратеће намене основној намени.

ТАБЕЛА 1. Планирани биланс површина:

Р.бр.	Намена	ha	%
1.	<b>Грађевинско подручје</b>	<b>342,7</b>	<b>84,6</b>
	Површине јавних намена	138,8	34,3
	Површине осталих намена	203,9	50,3
2.	<b>Земљиште ван грађ. подручја</b>	<b>62,3</b>	<b>15,4</b>
	Водно земљиште	37,3	9,2
	Радна зона ван грађевинског подручја насеља	25	6,2
<b>Σ</b>	<b>Површина ПГР</b>	<b>405</b>	<b>100%</b>

### 9.1.3. Управа и администрација

То су објекти који се односе на локалну управу и администрацију.

По указаној потреби, за нове објекте користиће се зоне постојећег центра насеља као и капацитети постојећих објеката.

У планском периоду се не предвиђа ширење капацитета површина и објеката управе и администрације.

### 9.1.4. Здравство, школство, дечија и социјална заштита

**Образовање.** У насељу Падај постоји осмогодишња школа "Серво Михаљ" која се налази на кп.бр.977 и 978/2.

Васпитно-образовни рад се у овој школи изводи на српском и мађарском наставном језику, у једној смени (пре подне). Школа је организована као самостална установа за основно образовање и васпитање. Школа својим радом обухвата ученике са територије Месне Заједнице Падеј.

Површина школске зграде је 2719,96 m<sup>2</sup>, површина дворишта је 1192,70 m<sup>2</sup>, површина спортских терена је 1200 m<sup>2</sup>, док је зелена површина 1758,30 m<sup>2</sup>. Школа има учионице опште намене, специјализоване учионице, кабинете за физику и хемију, биологију, музичку и ликовну културу и кабинет за ТО и за информатику. У свом саставу школа поседује салу са пратећим просторијама за физичко и здравствено васпитање, бетонираних спортских терена за кошарку и фудбал. У згради постоје адекватне просторије за наставнике, директора, административно особље, помоћно-техничко особље.

Школу тренутно похађа 203 ученика. Наставу и друге активности реализују 28 наставника и два вероучитеља у 16 одељења.

Поређењем изграђеног и слободног простора школског комплекса по ученику у односу на важеће нормативе за ову намену објеката, види се да су постојећи капацитети изграђеног простора као и слободног, дворишног, простора задовољавајући. Неопходна је модернизација и реконструкција постојећих капацитета.

Код побољшања услова школских објеката, објекте и комплексе градити и уређивати према важећим нормативима за основно образовање, усаглашеним са стањем и специфичним потребама овог подручја:

- учионички простор - 1,8-2,0 m<sup>2</sup>/ученику
- школски простор - 8-10 m<sup>2</sup>/ученику
- школско двориште - 25 m<sup>2</sup>/ученику
- максимална спратност објеката износи П+1

Целокупан школски простор би требао бити унапређен побољшањем услова рада.

При решавању слободних простора школског комплекса, треба задовољити две основне функције: санитарно - хигијенску и физкултурно-рекреативну.

Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејзажног стила.

Основне површине које школско двориште треба да обухвата сем објеката су:

отворене површине за физичку културу

економско двориште

школски врт

слободне зелене површине.

Неоходно је заштитити школско двориште зеленим појасом и физички га одвојити од суседних намена.

Побољшања треба усмерити на квалитет опреме и наставних средстава, обезбеђење квалитетног педагошког особља, инфраструктурну опремљеност простора, човекомерност простора и саму безбедност ученика.

**Дечија заштита.** На кп.бр. 3 налази се вртић који нуди услуге полудневног боравка.

Потребно је осавременити и реконструисати објект као и дворишни простор, укључити родитеље у разне едукативне програме и васпитање деце у оквиру установе.

Као и у другим областима, тако и у погледу социјалне и дечије заштите, насеље Падеј гравитира ка центру општине, Чоки па се, и у планском периоду, предвиђа исти начин пружања дечије и социјалне заштите.

**Социјална заштита.** Што се тиче социјалне заштите, становништво Падеја упућено је на Центар за социјални рад у Чоки који има пет канцеларија за рад седам радника. Делатности центра за социјални рад чине послови којима се обезбеђује остваривање права грађана, односно задовољавање њихових потреба и који без подршке социјалне службе не могу достићи или одржати квалитет живота или заштитити своја права, утврђеним Законом о социјалној заштити, породично-правној заштити и свим прописаним подзаконским актима.

**Здравство**

Здравствена станица се налази на кп.бр.1198 површине 0,87 ha.

#### 9.1.5. **Култура и информисање**

**Култура.** На подручју насеља Падеј налазе се два Дома културе. На кп.бр.194/2 и мађарски дом културе на кп.бр. 197. Културни круг Такач Рафаел је формиран 02.12.1986. године са циљем да оживи и негује мађарски културни живот. Од секција активна су народни плес и народни хор са по два узраста.

Добровољно Ватрогасно Друштво основано 1935. године. Једно од најактивнијих друштва у нашем месту. Почетком 1960 године формиран је дувачки оркестар који се расформирала 1980. године те поново формиран 2001. године који је дан данас постоји. Д.В.Д. тренутно има 50 чланова.

#### 9.1.6. **Комунални објекти**

Од комуналних објеката који су у функцији у насељу су зелена пијаца, православно и католичко гробље као и депонија комуналног отпада док је у плану изградња пречистача отпадних вода на ободу насеља, у јужном делу.

**Гробља.** На подручју Плана постоје два гробља, православно које се налази на парцели бр. 747, укупне површине 2,9 ha. и католичко на кп.бр. 4392 површине 2,6 ha.

Тренутни капацитети гробаља у потпуности задовољавају потребе насеља па се не предвиђа повећање њихових површина. Потребно је увести више врста зеленила у оквиру гробаља, извршити уређење површина које су предвиђене за ходање, увести урбани мобилијар и реконструисати постојећи, увести додатни број паркинг места. Реконструкцијом партерних површина и садњом новог зеленила, површине гробља уклопити у околне парковске површине.

**Зелена пијаца.** Постојећа зелена пијаца смештена је у насељском центру на к.п. бр. 2/1 површине 0,08 ha.

Постојећа пијаца прехранбено-снабдевачке функције својим капацитетима задовољава тренутне потребе насеља.

Не планира се њено измештање ни проширење.

Услови за уређење пијачног простора су:

- формирање минималног пијачног платоа (у мери у којој простор то дозвољава) и опремање комуналном инфраструктуром
- уређење простора за зелену пијацу који ће моћи ефикасно да се одржава, као и простора за продају млечних производа, живине и сличне робе
- обезбедити простор за продају сезонских кабастих производа (бостан, купус, кромпир и сл.)

**Депоније.** Дивље депоније регистроване су на следећим парцелама: КО Падеј парцела бр. 3188/1 и 3188/2. Велики број дивљих депонија велики је проблем на нивоу целе општине Чока.

Према регионалној стратегији управљања отпадом, планира се потпуно затварање насељских депонија као и санирање дивљих депонија. Сав отпад ће се, пре одвоза на регионалну депонију у Суботици, депоновати на трансфер-станицу чија је изградња предвиђена на локацији у Сенти (постоје три потенцијалне локације).

Потребно је, у планском периоду, постојећу депонију санирати, рекултивисати земљиште и увести средње и високо зеленило које ће се уклопити у врсте заштитног зеленила у околини.

### **2.1.7. Спорт и рекреација**

Развој спорта, активне и организоване рекреације подразумева мању мрежу спортских садржаја и терена који функционално задовољавају потребе свих категорија становника. Ове просторе поред грађана користе и спортски клубови.

Физичка култура ће имати изузетно важну улогу како за одгој деце тако и у омогућавању становницима свих старосних доби да се баве физичким активностима.

Садржаји спорта и рекреације планирани су у оквиру фудбалског терена и новопланираних стаза (бициклических и пешачких тј. трим стаза)

Могућа је изградња и објеката туристичко-услужних садржаја који би пратили све спортске садржаје и повећали њихову атрактивност;

### **2.1.8. Инфраструктурни објекти**

Од инфраструктурних објеката планира се изградња постројења за пречишћавање отпадних вода. Такође, на подручју Плана, налази се више бунара за воду за пиће чију непосредну околину треба уредити, заштитити од загађења и обезбедити приступачност.

Будуће постројење пречистача отпадних вода биће изграђено на катастарској парцели 5824/1. Постројење изградити у свему према прописима и стандардима за ову врсту објеката.

### **2.1.9. Јавно зеленило**

Јавне зелене површине су слободно доступне свим грађанима и таквим начином коришћења задовољавају се најосновније социјалне потребе. У групу ових зелених површина спадају: улично зеленило, зеленило јавних површина, паркови и др.

Јавно зеленило у насељун Падеј заступљено је у виду дрвореда и травњака дуж саобраћајница као и велике површине тзв. „пашњака“ око целог насеља које ће имати функцију заштитног зеленила.

На кп.бр.1573 налази се неуређена зелена површина у власништву општине на којима су планиранисадржаји спорта и рекреације.

### **Парк –шума**

У насељу Падеј не постоје парковске површине које су уређене.

Парк –шума је шумска површина коју треба уредити стазама и урбаним мобилијаром како би послужила за организовање пасивне рекреације.

У оквиру овог простора, на пропланцима, могућа је минимална изградња објеката у функцији туризма и рекреације. Постоји могућност постављања објеката типа видиковац, надстрешница и мањих објеката за одмор и других садржаја у функцији спорта, одмора и туризма. Парковске просторе опремити садржајима за игру деце, рекреативним и спортским садржајима на отвореном.

Такође могуће је формирање компактних парковских површина на било којој површини око насеља на тзв. „пашњацима насеља“.

### **Зеленило**

Велике површине око насеља тзв. „пашњаци“ представљају једну врсту јавног зеленила у насељу (највеће површине).

У Јавно зеленило спадају још и следеће површине (нису одвојене посебном наменом на графичици):

Површине заштитног зеленила. Главна функција ових површина је побољшање микроклиматских услова, ублажавање доминантних ветрова, неповољног дејства саобраћаја, везивање земљишта и заштита од ерозије. Оне могу да служе као средство за ограничење дивље градње али и као резервна површина за касније, планско, ширење.

Циљ је да се заштитно зеленило повеже са осталим зеленилом ради стварања континуалног зеленила равномерно распоређеног по целој територији.

Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљно-географским, фито-центолошким и станишним условима. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове.

#### Линеарно зеленило.

Значајна јавна зелена површина у насељу јесте линеарно зеленило у оквиру путног земљишта које је делимично уређено. Потребно је да се ово зеленило у потпуности уреди, оплемени ниским и средњим зеленилом, заменити мртва стабла новим садницама.

Избор врста за дрворедно зеленило прилагодити условима:

-једнострано или обострано дрвореди (саобраћајнице које имају тротоаре ширине најмање 2,5m)

-прекинуте низове поунити истом врстом

-за нове дрвореде користити врсте са добро развијеном и формираном круном, снажним кореновим системом и правим деблом најмање 2,8-3m висине

-у улицама, где услови захтевају, урадити реконструкцију дрворедног зеленила фазном заменом старих стабала.

Зеленило специфичног карактера. Савремена урбанистичка концепција уређења простора подразумева функционално озелењавање специфичних целина.

Такве зелене површине као елемент у обликовању простора имају и функционални значај:

-зелене површине радних комплекса

-зелене површине школских комплекса

-зелене површине дечјих установа

-зелене површине здравствених установа

У поступку реконструкције, ревитализације и подизања нових зелених површина избор врста прилагодити намени простора, условима локације и функцији зеленила

-зеленило радних зона има заштитно декоративну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима

-школски комплекси и дечје установе озелењавати високодекоративним врстама интересантних морфолошких карактеристика

-зеленило здравствених установа има декоративно-заштитну функцију а избор врста засновати на аутохтоним, бактерицидним, инсектицидним врстама избегавајући жалосне форме.

Заштитно зеленило дрворедног типа или живе ограде обавезни су садржаји уређења. Фрагменти шума у грађевинском подручју се задржавају и уређују као локације са приоритетном заштитном функцијом.

#### Правила коришћења зелених површина

На зеленим површинама забрањена је изградња објеката високоградње. Могућа је изградња објеката и мреже инфраструктуре, у складу са условима надлежних институција, уз услов визуелног прилагођавања амбијенту зеленила и уређењу и враћању земљишта и површина у првобитно стање пре извођења радова. Могуће је постављање мањих приземних монтажно-демонтажних објеката, бруто површине до 10m<sup>2</sup>, намене која представља допунску намену основној намени зелене површине.

#### **Шумско земљиште**

На територији насеља Падеј постоје две парцеле које су у власништву ЈП „Војводинашуме“. Ове две чистине које се налазе у Посебној основи газдовања шумама за ГЈ „Горње Потисје“ за период од 2013. до 2022. године, су дефинисане као шумско земљиште погодно за пошумљавање.

На једној од ових парцела планирана је изградња ППОВ.

Заштитно зеленило формирати уз уређај за пречишћавање отпадних вода и на другим површинама на којима се предвиђа рекултивација.

#### **2.1.10. Саобраћајна инфраструктура**

Планирано саобраћајно решење настало је на основу плана вишег реда и усвојене методологије.

Извршена је подела мреже саобраћајница на спољну и унутрашњу мрежу. Спољну мрежу представљају државни I-Б реда бр.13 и планирани општински пут Падеј-мост на Тиси. Спољна мрежа је за транзитни и даљински саобраћај. Унутрашња мрежа саобраћајница представљају све остале саобраћајнице у насељу Падеј. Унутрашњом мрежом се обезбеђује веза насеља на спољну мрежу и приступ грађевинским парцелама у оквиру планираног грађевинског подручја. Спољне и унутрашње саобраћајнице у оквиру насеља чине јединствену мрежу саобраћајница. Све саобраћајнице су подељене по ранговима којима се одређује ниво услуга и приоритет у саобраћајном смислу. Саобраћајнице првог ранга чине улице на чијим трасама је државни пут I-Б реда бр. 13, и улице Нова 1 и Бранка Радичевића на чијим трасама је планиран пут Падеј-мост на Тиси, код Аде. Саобраћајнице из унутрашње мреже са највишим нивоом услуга су улица Железничка, Бранка Симића, Серво Михаљ и Ослобођења и представљају саобраћајнице другог реда (сабирне) којом се сав локални саобраћај усмерава на спољну мрежу и које формирају унутрашњи саобраћајни прстен око урбаног језгра насеља. Све остале саобраћајнице припадају саобраћајницама трећег реда (пословно-стамбене и стамбене).

У регулацију саобраћајница због специфичних услова одводњавања (неповољни због малих падова) су поред садржаја за саобраћај смештени и канали за одводњавање са путним зеленилом и дрворедом. Саобраћајнице се планирају са савременим коловозом,

новопланиране, а на постојећим неопходна је рехабилитација коловозних и осталих саобраћајних површина

### **Железнички саобраћај**

Пруга бр. 32 Банатско Милошево--Сента-Суботица је једноколосечна, неелектрифицирана пруга нормалног колосека са дужином отворене пруге и пролазног колосека, у оквиру границе разраде ПГР (у даљем тексту границе плана), од око 1,71 km тј. од km 17+990 до km19+700. Пруга је за јавни путнички и теретни саобраћај. Пруга је категорије Ц3 са осовинским оптерећењем од 200 KN и 72 KN/m<sup>1</sup>.

Путни прелаз у km 18+231 осигуран је браницима и прописаном саобраћајном сигнализацијом а путни прелаз у km 18+958 прописаном саобраћајном сигнализацијом и троугловима прегледности. Планира се реконструкција прелаза у склопу реконструкције саобраћајница или пруге према планираном профилу саобраћајнице и у складу са усаглашеним техничким решењем према условима и уз сагласност управљача јавног пута и пруге.

Железничка станица Падеј је у km 18+063. Располаже са три станична колосека од којих је један главни-пролазни.

Пружни капацитети су при крају експлоатационог и инвестиционог циклуса и захтевају радове на модернизацији отворене пруге, станичних колосека, сигнално-сигурносних и телекомуникацијских уређаја, станичне зграде и осталих капацитета и опреме станичног платоа као и станичног трга.

Сва постројења, објекти и други капацитети у функцији одвијања и организације железничког саобраћаја налазе се на парцели железничког земљишта. Модернизација обухвата и могуће радове на електрификацији железничке пруге.

Ове радове изводи надлежно железничко предузеће уз сарадњу са општинском службом за урбанизам.

### **Друмски саобраћај**

*Саобраћајнице 1. реда* су саобраћајнице са највећим рангом у оквиру грађевинског подручја и са највишим нивоом услуга. Њима се одвија транзитни саобраћај на правцу државног и општинског пута и у мањој мери локални саобраћај. Планирају се промет тешких теретних возила и аутобуса.

Траса државног пута I-Б реда бр.13 кроз насеље (у оквиру границе Плана) је од km 62+877 до km 65+408 у укупној дужини од око 2.55 km.

Траса новопланираног пута Падеј-мост на Тиси код Аде је од реконструисане раскрснице(планирана кружна) у km 63+672 преко постојећег путног прелаза, улицом Нова 2 и Бранка Радичевића и новопланираном деоницом ка новом мосту на Тиси. За предметну саобраћајницу израђен је „ПДР локалног пута од државног пута првог реда број 24 – улаз у Падеј до границе са К.О. Ада – прилаз мосту на Тиси“.

*Саобраћајнице 2. реда* су сабирне саобраћајнице којима се формира унутрашњи саобраћајни прстен око урбаног језгра насеља којима се локални (унутрашњи) саобраћај из насеља усмерава на излазне правце. Саобраћајница мора имати приоритетни проток ка укрштајима са саобраћајницама вишег ранга.

*Саобраћајнице 3. реда* (пословне, пословно-стамбене, стамбене и саобраћајни прилази) су све остале јавне саобраћајнице и друге јавне саобраћајне површине којима се обезбеђује непосредан приступ на површину јавне намене са околних парцела, односно површина јавних и осталих намена.

**Пешачки саобраћај** се одвија тротоарима постављеним, углавном, уз границу регулације. Тротоари су планирани у свим улицама и са минималном ширином од 1.5 m која изузетно, локално, може бити и мања уколико постоје локална просторна ограничења због изграђених објеката (у случају нове градње важи прописана регулација) . Тротоари су бетонски или поплочани али могу бити и са другачијом обрадом. Издвојене су пешачко-бициклическе стазе у наставку ул. Железничка (са северне стране гробља), у наставку улице Жарка Зрењанина и у наставку улице Киш Михаља односно планиране централне спортско- рекреативне и парковске зоне. Планиране пешачко-бициклическе стазе се завршавају на планираној националној бициклическој стази (план вишег реда) круном заштитног бедема реке (канала) Златице.

**Бициклически саобраћај** је планиран на правцима на којима је очекиван интензиван саобраћај и одвија се по посебним површинама, бициклическим стазама, одвојен од моторизованих кретања. То су улице првог и другог ранга и поједине улице трећег ранга на којима се очекује саобраћај већег интензитета. На осталим саобраћајница одвија се коловозом у условима умиреног саобраћаја у насељеном месту. Планирана је и једна национална бициклическа стаза (план вишег реда) круном заштитног бедема реке (канала) Златице.

**Јавни превоз** је са капацитетима којима и тренутно располаже, односно не планирају се нови капацитети, али се планира повећање нивоа услуга како аутобуских стајалишта изградњом уређених ниша тако и железничког система реконструкцијом станичних капацитета и објекта железничке станичне зграде.

**Паркирање возила** се одвија на парцели власника, односно корисника, према правилима за одређивање броја паркинг места било на отвореном или у објекту гараже. У централним улицама за потребе паркирања запослених и корисника услуга централних и јавних функција могуће је у оквиру регулације уредити површине за јавно паркирање уз коловоз, према конкретним потребама користећи дате нормативе за обрачун минималног броја паркинг места.

Нормативи за одређивање минимално потребног броја паркинг места:

- становање
  - 1.1 ПМ по стану (за социјално и непрофитно становање кроз израду УП у складу са Уредбом о стандардима и нормативима за планирано пројектовање, грађење, коришћење и одржавање станова за социјално становање, на основу Закона о социјалном становању (Сл. Гласник РС 72/09))
- комерцијални и пословни садржаји
  - 1 ПМ на 50m<sup>2</sup> НГП продајног простора трговинских садржаја
  - 1 ПМ на 60m<sup>2</sup> НГП административног или пословног простора
  - 0,5 ПМ на сто са 4 столице угоститељског објекта
  - 1 ПМ на 6 кревета и 1 ПМ по апартману хотела/мотела/пансиона
  - 1 ПМ на 3 истакачка места за станице за снабдевање горивом
- производња
  - 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП производне хале или 1ПМ на 4 запослених у смени (усваја се већи број)
  - 1ПМ на 100 m<sup>2</sup> БРГП привредних објеката, магацина или 1ПМ на 3 запослена

#### **2.1.11. Водоснабдевање и одвођење отпадних вода**



### Водовод

Насеље се снабдева водом из месног водовода који воду добија из неколико бунара. Постојећа водоводна мрежа се састоји од ливено-гвоздених и ПВЦ цеви. Цеви су дотрајале са доста губитака на спојевима, а и капацитет цеви није задовољавајући. Бунари су такође дотрајали са малим капацитетом, падом динамичког нивоа, са ниским степеном санитарне заштите. Део мреже је замењен цевима ПВЦ Ø110 са потребним арматурама и повезан прстенасто што битно утиче на хидрауличко понашање система.

У развојним плановима предвидети бушење нових бунара и делимичну ревитализацију постојећих, који ће се прикључити на будуће постројење за прераду воде, које је планирано ван граница Плана. Уколико не постоји могућност прикључења на месну водоводну мрежу, за противпожарне и техничке потребе планирају се сопствени бунари који би воду црпili из фреатске издани, с тим да они не смеју негативно утицати на режим бунара месног водоизворишта.

У склопу система предвидети израду резервоара за изравнавање потрошње као и објеката за одржање притиска. У оквиру радова око бунара обавезно дефинисати зоне заштите изворишта у циљу њихове заштите од загађења. У оквиру реконструкције мреже треба предвидети уградњу цеви од полиетилена због својих повољних механичких карактеристика, отпорности на спољне утицаје и лаке уградње. Свакако, то треба да буде предмет пројеката за ову врсту инсталација.

### Фекална канализација

Насеље Падеј нема изграђену фекалну канализацију већ се отпадне воде скупљају у индивидуалне септичке јаме које су углавном самоупијајуће и битно загађују дубље слојеве земље.

Планом је предвиђена израда фекалне канализације по сепаратном систему, која би прикупљала отпадне воде од домаћинстава и привреде и одводила их до постројења за прераду.

Систем за сакупљање, одвођење и пречишћавање отпадних вода у насељу састоји се из следећих елемената:

- Систем за **сакупљање** отпадних вода представља сабирну колекторску мрежу у насељу. Састоји се од примарних и секундарних колектора. У случају насеља са мањим бројем становника и малим падовима терена сабирна мрежа је углавном од цеви минималног прописаног пречника за уличну мрежу (ДН 250 ).
- Систем за **одвођење** отпадних вода представљен је главним колекторима који одводе воду из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода.
- Систем за **пречишћавање** отпадних вода којим се вода пречишћава до захтеваног квалитета за упуштање у реципијент. Реципијент је река Златица.

• Индивидуални прикључци на канализациону мрежу су цевима минималног пречника Ø 150 и у постојеће шахтове или директно на цев, с тим да се непосредно уз регулациону линију изради ревизиони шахт. Усвојена технологија пречишћавања обухвата:

5. Механичко пречишћавање;
6. Биолошко пречишћавање са две подфазе: биоаерација и таложење;
7. Дезинфекција пречишћене воде и
8. Третман муља.

До изградње фекалне канализационе мреже, изливање отпадних вода планирати у водонепропусне септичке јаме.

#### Атмосферска канализација.

Атмосферске воде се прикупљају системом отворених канала и одводи у реципијенте који су по ободу насеља. Уколико постоје простори где постоји било каква могућност за изливање штетних материја, уља и масти, воду са таквих површина обавезно прикупити и третирати и након тога упустити у реципијент.

За испуштање атмосферских вода у мелиорационе канале планирају се уређени испусти који осигуравају од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала.

### **2.1.12. Електроенергетска инфраструктура**

#### Постојеће стање

Подручје са ел.енергијом снабдева на напонском нивоу 20 kV из правца Т.С. 110/20 kV „Сента 2“ далековода и већег броја Т.С. 20/0.4 kV приказаних на графичком прилогу.

Постојећи електроенергетски објекти задовољавају потребе потрошача ел.енергије.

Не постоје електроенергетски објекти виших напонских нивоа изнад 20 kV.

Ниско напонска мрежа је највећим делом изграђена као надземна на бетонским стубовима са одговарајућим пресеком проводника.

У претходном периоду нису коришћени обновљиви извори енергије.

#### Правила уређења

У циљу задовољења потреба за електричном енергијом у наредном планском периоду, треба изградити нове електроенергетске објекте и извршити реконструкцију постојећих.

И у наредном периоду електроенергетски систем ће се базирати на постојећим напонским нивоима 20 kV и 1 kV.

Постојеће Т.С. 20/0.4 kV од чега су 9 km стубне и 3 km зидане, су правилно распоређене али су недовољног капацитета да би могле задовољити и будуће потребе потрошача ел. енергије.

Из тог разлога треба изградити 2 нове Т.С. 20/0.4 kV означене на инсталационом плану са Т.С. I и Т.С. II снаге 1000/630 kVA и завршити реконструкцију постојећих стубних Т.С. у циљу повећања снаге на пројектовани ниво.

Нове Т.С. 20/0.4 kV треба прикључити на постојећи електродистрибутивни систем по систему „улаз-излаз“ чиме ће се обезбедити двострано напајање.

Постојећа нисконапонска мрежа и у наредном периоду највећим делом остаје као надземна на бетонским стубовима стим да се иста sukcesивно мора реконструисати у циљу отклањања недостатака а који се огледају у следећем:

- дотрајалост
- недовољан пресек проводника
- превелике дужине појединих извода из Т.С. 10/0.4 kV

У централној зони код реконструкције мреже проводника AL $\check{C}$  треба заменити кабловским нисконапонским снопом X00/0-A 3x50+54,6+2x16mm<sup>2</sup>

У зонама предвиђеним за производњу, пословање, спорт и рекреацију, мрежу треба градити као кабловску са кабловима типа XPOO-ACJ или PPOO-ACJ одговарајућег пресека.

Средњенапонску 20 kV мрежу за нове Т.С. 20/0.4 kV треба такође градити као кабловску са кабловима сличним типу XHE49/A 3x(1x150) mm<sup>2</sup> или NPO13/A 3x150mm<sup>2</sup>.

У појединим зонама надземна мрежа се може градити као мешовита – мрежа 20 kV и 1 kV на заједничким стубовима. Пожељно је да се нова мешовита мрежа гради са преводницима који чине кабловски сноп средњег напона типа XHE 48/0-A 3x(1x70)+50mm<sup>2</sup> и кабловски сноп ниског напона X00/0-A 3x50+54,6+2x16mm<sup>2</sup>.

Реконструкцијом постојећих и изградњом нових S.N. и N.N. електродистрибутивних објеката постиже се вишеструки циљ:

- обезбеђује се потребна ел.енергија и снага до краја планског периода
- смањују се губици у електродистрибутивном систему, односно обезбеђује се економичније пословање
- повећава се поузданост и квалитет напајања ел. енергијим

Јавна расвета се мора обезбедити у свим саобраћајницама. За те намене треба користити савремене светлосне изворе као што су натријумове светиљке високог притиска или металхалогене светиљке одговарајуће снаге, прилагођене значају саобраћајнице. Светиљке се монтирају на стубовима надземне нисконапонске мреже а напајање се врши преко додатних проводника 2x16 mm<sup>2</sup> у склопу надземне мреже.

У саобраћајницама без надземне мреже јавна расвета се реализује уградњом светиљки на челичне канделабре висине 9 m, а напајање се врши кабловским водовима сличним типу PPOO/A 4x25 mm<sup>2</sup> из најближе Т.С. 20/0.4 kV из које се напаја нисконапонска мрежа тога подручја.

Не предвиђа се значајније коришћење обновљивих извора енергије мада за исте постоје услови, пре свега за коришћење соларне енергије.

У случају да локална самоуправа кроз своје планове изврши анализу расположивих потенцијала О.И.Е и ближе дефинише подручја за могућу изградњу постројења ове врсте, планови локалне самоуправе сматраће се саставним делом овог плана, а планирани објекти се могу градити без ограничења, уз претходно прибављене сагласности надлежних институција и према „Закону о планирању и изградњи“ ("Службени гласник РС" бр.72/09 и 81/09-исправка, 64/10-УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС и 50/13-УС).

Приоритете изградње електроенергетских објеката утврђиваће кроз своје планове надлежна електродистрибуција.

### **2.1.13. Топлификација и гасификација**

Основни циљ стратегије развоја енергетике на простору насеља Падеј је да омогући њен одрживи развој, усклађен са енергетским, економским, еколошким, просторним и другим локалним специфичностима. Реализација овог циља омогућиће се кроз формирање квалитетне енергетске мреже за довољно, сигурно, квалитетно и економско снабдевање гасом свих потрошача на подручју Падеја уз рационалну употребу енергије а ради спречавања депопулације насеља и оногућавања дисперзије привредног развоја.

#### **Алтернативни извори (облици) енергије**

У планском периоду потребно је стимулисати развој и коришћење алтернативних извора енергије чиме би се, у значајној мери, утицало на побољшање животног стандарда, заштиту и очување природне средине.

Године 2005. Скупштина Србије је усвојила стратегију развоја енергетике Републике Србије до 2015. године којом се дефинишу елементи за утврђивање стратегије развоја енергетских сектора Србије, у којој је дефинисан развој и коришћење нових и обновљивих извора енергије и ефикаснијих технологија и уређаја.

Коришћењем алтернативних извора енергије утиче се на раст животног стандарда као и на очување и заштиту животне средине.

Обновљиви извори енергије су по дефиницији и они извори чија се енергија троши истом брзином којом се и обнавља.

У обновљиве изворе енергије спадају: енергија ветра, енергија сунца, хидроенергија, геотермална енергија и енергија биомасе.

Тренутно стање енергетског снабдевања упућује нас на штедњу и рационално коришћење свих енергената али то не треба схватити као ограничење друштвеног и личног стандарда.

Већим коришћењем алтернативних извора енергије се стварају предуслови за виши животни стандард али и за побољшање услова одрживог развоја животне и радне средине. Главна препрека већем коришћењу алтернативних облика енергије лежи у захтеву да енергија из ових извора мора, по цени, бити конкурентна конвенционалној.

Као алтернативни, извори енергије с емогу јавити у облику: биомасе, биогаса, геотермалне енергије, сунчеве енергије, енергије ветра.

### **Гасификација**

На територији насеља Падеј не постоји изграђена дистрибутивна гасоводна мрежа. Снабдевање природним гасом потрошача обезбедиће се преко магистралног гасовода М6-03 и планираном изградњом мерно – регулационих станица (MRS) капацитета 5000m<sup>3</sup>/h Pizl-4бара

За снабдевање гасом Падеја гасификација ће се извршити изградњом разводних гасовода и прикључењем на најближу гасоводну инфраструктуру уз сагласност овлашћеног дистрибутера. Дистрибутер ће, према расположивом капацитету и положају гасовода, одредити на који ће се гасовод планирани потрошачи прикључити и на ком месту.

Планом се предвиђа развој дистрибутивне гасоводне мреже, за резервисање простора (коридора) и стварање планског основа за будуће планирање и изградњу. Природни гас ће се користити за потребе широке потрошње у зонама колективног и индивидуалног становања и то за грејање, кување и припрему санитарне воде као и у индустријске сврхе.

Савремено технолошко гориво омогућиће бржи развој производних и прерађивачких капацитета пољопривредне производње и других привредних делатности. Развој ће се дефинисати израдом планских докумената посматраног подручја као и кроз правила градње.

Локација мернорегулационе станице је непосредно уз границу плана насеља Падеј уз правац пруге Падеј-Чока, смештена у засебном објекту или металном орману са прописаним растојањима од других објеката приказаних у правилима грађења. На MPC-у обавезно уградити уређај за одоризацију.

### **2.1.14. Електронска комуникациона инфраструктура**

У насељу Падеј телекомуникациони саобраћај према надређеној равни се одвија преко дигиталног преносног система који ради по оптичком каблу на релацији Кикинда –Сента а на локалном нивоу преко Алкателове дигиталне телефонске централе типа Е10.

Приступна примарна телекомуникациона мрежа је подземна и задовољава тренутне потребе.

Разводна ТТ мрежа је делимично подземна делимично ваздушна.

У приступној мрежи не постоје двојнички прикључци, а максимална дужина претплатничке парице је око 2 km. што је довољан услов пружања широкопојасних услуга (ADSL, IPTV, ISL...) корисницима на овом подручју.

У планском периоду неопходно је извршити даљу децентрализацију месне ТТ мреже изградњом нових mIPTV смештених у уличним кабинетима са максималном дужином претплатничке петље до 500m.

Потребно је извршити реконструкцију и доградњу дела приступне мреже према плану инсталације нових mIPTV.

Извршити реконструкцију разводне ТТ мреже тако да све буде подземна, кабловима типа DSL минималног капацитета 1x4 слободних парица за индивидуална домаћинства, а за радне зоне по принципу на сваких 6 m<sup>2</sup> пословног простора један телефонски прикључак.

### 2.1.15. Водно земљиште

У оквиру граница Плана генералне регулације насеља Падеј се налази део водотока реке Златице. Водостај регулисаног водотока Златице дефинисан је на следећи начин:

Максимални.....77.60мнЈМ

Минимални.....74.00мнЈМ

Радни (уобичајени)..... 75.00 до 75.50 мнЈМ

Од km 0+070 до 0+090 десне обале Златице постоји деснообални одбрамбени насип са круном на коти око 79.50 мнЈМ.

У оквиру обухвата Плана генералне регулације насеља Падеј се налазе канали Ледински km 0+000-3+000 за који нема обезбеђен појас експропијације, Главни Песирски канал од 0+000 - 1+400 , део реке Златице , Комплекс објеката Црпне станице „Песир“ и „Јездехид“.

Део реке Златице и ове две црпне станице се налазе у оквиру границе Плана детаљне регулације „Падеј –Мост на Тиси“ који остаје да важи, па у даљем тексту неће бити детаљније обрађене. Можемо само рећи да црпна станица „Песир“ у изворном облику - парњача, не користи се и има заштиту као споменик културе - под заштитом је државе. Поред ње се планира изградња нове Црпна станица „Песир“ на електро погон.

**Мелиоративни канали** који се налазе око насеља Падеј су димензионисани да могу да прихвате атмосферске воде из насеља.Ови водни објекти имају прворазредни значај за одводњавање сувишних вода са угрожених подручја односно за заштиту од спољних вода.

Табела бр.2: Елементи канала који се граниче са Планом генералне регулације

КАНАЛ	стационара	Кота терена	Кота прој.дна канала	Ниво Воде	ширинадна канала	нагиб косина канала	ширина парцеле	парцела	КО	КОРИСНИК	
Главни канал Песирски	0+000	77,65	73,40	75,0	1,5	1:1,5	21	8007	Падеј	ВДП „Горњи Банат“ Клишпа	
	1+400	78,14	73,54	75,0	1,5	1:1,5	19	8007	Падеј		
Ледински канал	0+000	77 39	74 45		1	1:1,5			Падеј		
	3+000	79 51	78 50		1	1:1,5			Падеј		
река Златица	у надлежности ОКМ								Падеј		

## 9.2. Површине и објекти и осталих

### намена

На основу анализе постојеће намене и тенденције развоја, узимајући у обзир планирану намену као и ограничења, просторне могућности саобраћаја и комуналне инфраструктуре, планиране су површине осталих намена са преовлађујућом наменом - становање, уз могућност грађења објеката чија је намена компатибилна са основном наменом.

Укупна површина осталих намена износи 228,9 ха, односно 56,5 % површине Плана.

Остале намене чине становање, комерцијалне делатности, привредне делатности - производња и пословање, спорт и рекреација, верски објекти и зеленило.

Становање и пословање (услуге, трговина, занатство, угоститељство) су компатибилне намене које су планиране у оквиру обухвата Плана.

Уређење и изградња простора ће се догађати кроз процесе:

Тихе реконструкције, која ће претежно обухватити Зону ужег градског језгра и то:

-заштићене просторне културно-историјске целине, где ће се вршити ревитализација објеката

-амбијенталне целине, где ће вршити унапређивање постојећих амбијената, а нарочито јавних простора и

-целине за обнову, где ће се вршити побољшање и доградња постојећих објеката, а у мањој мери и замена постојећих и изградња нових објеката

Унутрашњег ширења града, које ће обухватити општу стамбену зону и то:

-целине за замену, са стабилизovanом регулацијом и парцелацијом, где ће се вршити обимнија доградња и замена постојећих објеката

-целине за урбану трансформацију, које имају рурална обележја

Спољашње ширење насеља, заокруживањем и урбаном трансформацијом ивичних подручја насеља, где ће се утврдити нова или допунити постојећа намена, регулација и парцелација.

Полазећи од принципа мултифункционалне структуре насеља и сваке његове четврти, оствариће се мешовито коришћење простора за становање, услуге, јавне службе и друге делатности које не угрожавају околину штетним дејствима (бука, вибрације, гасови, мириси, отпадне воде).

#### 9.2.1. Становање

На основу анализе постојеће намене и степена искоришћености грађевинског земљишта као и просторних могућности према валоризацији простора за ширење насеља, очекиваног броја становника, односно домаћинства, дугорочни концепт размештаја зона становања обезбеђује да свако домаћинство има стан, који је одговарајући по величини и опремљености, а да смештајни капацитети буду већи за 10% од очекиваног броја домаћинства.

Величина планираних површина за становање, у извесној мери, премашује оптималне вредности у односу на демографску прогнозу развоја броја становника и опште прогнозе развоја насеља. Разлог томе су позитивне предпоставке развоја насеља нарочито у привредним и услужним делатностима као и у планираном обезбеђивању и развоју основних животних услова становника као и потреба из области културе и образовања.

Густине становања су дефинисане према планираним површинама за становање и према наслеђеном стању планирања. У ове површине нису ушле површине планиране за друге намене у оквиру зона.

Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су компатибилне становању. Компатибилност намена је дата табеларно у поглављу 3.1. „Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана“.

Становање се уређује делимичним прогушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као делом и новог фонда али не у већој мери и према зонама већ се проширење стамбеног фонда у планском периоду углавном своди на проширење на нивоу парцеле. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом већ изграђене урбане целине.

У оквиру обухвата Плана планирана је категорија становања – становање ниске густине.

**Становање ниских густина.** Становање ниских густина је присутно углавном са већим парцелама које су сличног облика и димензија са јасном регулацијом и обезбеђеним приступима са јавних површина. Спратност је различита али у простору уједначена. Присутна је спратност П+0, П+Пк и П+1+Пк. Планира се „тиха реконструкција“ постојеће стамбене изградње чиме ће се максимално и рационално искористити већ постојеће грађевинске површине у насељу. У оквиру овог типа становања дозвољено је развијање и

других, компатибилних намена простора. У постојећем грађевинском и изграђеном замљишту препознати су капацитети за нову изградњу па се Планом не предвиђају нове зоне становања нити веће површине које ће, променом намене, прећи у грађевинско земљиште. Став да се постојеће грађевинско земљиште у што већој мери задржи у постојећим границама, додатно оправдавају и негативне демографске прогнозе и пад становништва у насељу у планском периоду.

**Типологија стамбеног ткива.** У односу на морфологију градског ткива становање се развија у оквиру типологије блокова:

-становање у компактним блоковима (објекти у низу и прекинутом низу на регулацији-панонска кућа)

-становање у отвореним блоковима (слободностојећи објекти – градске куће и зграде). Ово је новији вид становања

Уз основну овога, могуће је формирати и неку другу намену која не угрожава становање (нпр. трговине, угоститељство, мање канцеларије..), као и јавне намене и зеленило. Становање није планирано као једина функција, већ као претежна намена простора, где су дозвољене све остале намене које су комплементарне становању. Становање се уређује делимичним погушћавањем, реконструкцијом, санацијом и доградњом постојећег стамбеног фонда, као и изградњом новог у планираним зонама становања. У областима које су већим делом изграђене стамбеним објектима, реконструкцију постојећих и изградњу нових објеката треба вршити у складу са основним карактером подручја и визуелним идентитетом изграђене урбане целине. Планирана организација различитих стамбених целина дефинисана је различитим густинама становања и насељености, као и заступљеношћу пословних делатности.

#### **Компатибилне намене.**

Уз становање, као основну намену, могу се наћи и друге намене као пратеће и допунске, односно као потребне и пожељне.

**Јавне службе и сервиси и зеленило свих врста,** су намене које се могу наћи уз становање без посебних ограничења.

**Услугне делатности** су пожељне у свим стамбеним зонама. Ограничења се односе код делатности са великим саобраћајним оптерећењем, као што су велике трговине, (мегамаркети, трговине грађевинским материјалом и сл.), већи угоститељски објекти; магацини, складишта... Овакве објекте треба лоцирати у улазно-излазним зонама из насеља. Обавезна је примена заштитних мера од буке, вибрација, аерозагађења....

**Спортски објекти и терени и дечија игралишта** могу се наћи у стамбеној зони. Потребно је предвидети заштиту од буке око отворених терена. Водити рачуна о безбедном коришћењу свих објеката посебно отворених игралишта (ограђивање према саобраћајницама и сл.)

**Производне делатности** се могу наћи у стамбеним зонама само под условом да не угрожавају становање и животну средину. Дозвољени су мањи прерађивачки погони у зони становања, оријентисани на породичну производњу са чистим технолошким процесом и потребним мерама заштите. Занатски тип производње (мањег капацитета и чисте технологије) је дозвољен у свим зонама. Потребно је подстицати овај тип производње и везивати га за јединствене туристичке понуде.

**Пољопривреда** (баште, воћњаци, виногради) се може наћи уз становање у рубним подцелинама.

На просторима где није извршена парцелација и одвајање стамбеног и економског дела од пољопривредног, обавезно је формирање парцеле куће и окућнице код домаћинства на парцелама преко 1,50 ха. Сви помоћни објекти, пољопривредни и објекти за животиње морају имати одвојене парцеле од дела који се обрађује и могу бити у склопу стамбеног дела парцеле, уз поштовање услова формирања и организације сеоског домаћинства.

За парцеле веће од 1,5 ха, а код изградње нових објеката, обавезна је израда пројекта препарцелације и формирање стамбене парцеле максималне величине 1,0 ха. Стабени

део се формира уз инфраструктурни коридор, док се остали део парцеле користи као пољопривредно земљиште.

### 9.2.2. Пословање

Пословање које се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл. као и могућност организовања мање производње.

Садржаји пословања могу се формирати и у оквиру стамбених зона, али под условом да не утичу лоше на окружење.

Уз становање могу се формирати мали производни погони у домаћој радиности. Мали производни погони не смеју да угрожавају животну средину, неопходна је израда студије утицаја на животну средину у складу са важећим прописима. Производне делатности подразумевају занатски тип производње са чистим погонима и складиштењем чистих сировина.

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала;
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва;
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

У овоим целинама потребно је формирати тампон зеленило према становању и осталим суседним наменама као и у оквиру појединачних парцела. Паркирање, утовар – истовар - треба организовати на парцели.

#### Административно-пословни објекти

Ови објекти су намењени за смештај административно-канцеларијског дела пословања тј. управних канцеларија, сала за састанке, изложбене поставке производних асортимана, контролне лабораторије производа и сл. и они су углавном репрезентативног карактера. Физички су одвојени од самих производних погона, док се могу комбиновати са магацинско-складишним просторима и смештени су на прилазном делу парцеле на грађевинској линији.

#### Складишта

Ови објекти су намењени за складиштење-депоновање сировина, полупроизвода и готових производа производног процеса једне радне организације. Треба да буду конципирани у виду једне или више хала, чије димензије, облик и распоред условљава сам технолошки процес. Физички су независни објекти или су у комбинацији са административним или са производним објектима.

У оквиру објеката могу постојати и пратећи садржаји - гардеробе за раднике са санитарним чвором и трпезаријом, те пратеће канцеларије за магационерску службу, оставе за алат и слично. Овим објектима може да се дода радионица за поправке и одржавање механизације и слично. Нарочиту пажњу треба обратити противпожарној заштити. При организацији складишног комплекса велику улогу игра саобраћајна диспозиција.

Комплекси у радној зони треба да буду тако организовани, да су комерцијални објекти, административна или управна зграда или садржаји којима приступају посетиоци (изложбени салони, продајни простори и сл.), позиционирани према јавној површини (саобраћајници), а производни објекти (производне хале,магацини, складишта и сл.) у залеђу парцеле.



Предвиђени су слободностојећи објекти, груписани на различите начине у јединствени комерцијално-пословни или производни комплекс. Дозвољена је изградња већег броја објеката на јединственој парцели комплекса.

За пословне објекте (услуге, трговина...) минимална величина парцеле је 800m<sup>2</sup>.

За објекте мешовитог пословања и производње дефинисана је минимална величина парцеле од 2000m<sup>2</sup>.

Максимална спратност административно-пословних објеката у комплексу је П+3, док је максимална висина привредних објеката 16m. Ово ограничење се не односи на технолошке и посебне објекте комплекса (чија се површина не урачунава у корисну БРГП: димњаци, торњеви и сл.).

Минимално опремање грађевинске парцеле, локалитета и зоне подразумева обезбеђење следећих инфраструктурних објеката: приступни пут, водоснабдевање, прикупљање и пречишћавање отпадних вода, приључак на електроенергетску и телекомуникациону мрежу; уређење манипулативног простора, паркинга за различите врсте возила; и посебне просторије или ограђеног простора са посудама за прикупљање отпада.

У границама грађевинске парцеле потребно је обезбедити паркирање свих теретних и путничких возила, потребан манипулативни простор и складишта за оне делатности и МСП која имају веће транспортне захтеве и материјалне уносе (сировине, репроматеријале и готове производе). Паркирање, утовар – истовар - треба организовати на парцели.

Минимум 30% укупне површине парцеле заузимају зелене површине, укључујући и заштитне зелене појасеве. У оквиру парцела обавезно формирати тампон зеленило.

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина. Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

### 9.2.3. Производња

Простор за производне делатности обезбеђује се у новој радној зони и у деловима старе радне зоне.

Овај простор има повољан положај у односу на насеље и саобраћајну инфраструктуру за даље развијање садржаја производње, велике трговине, транспорта грађевинарства и других комерцијалних делатности, које треба издвојити од становања.

#### Производни објекти

Производни комплекси су већи производни погони, обично међусобно технолошки повезани или локације намењене разноврсним привредним активностима: грађевински погони, складишта и др..

Ови објекти су намењени за смештај производног дела пословања у смислу израде и формирања самог производа (полупроизвода).

Димензије и облик производних објеката условљава технолошки процес производње, диспозиција и величина производних уређаја и машина које су у њих смештени. Најчешће су то приземне једнобродне или вишебродне хале са разним типовима увођења дневног осветљења (преко крова, зидова или базикално).

Пратеће просторије у овим објектима су гардеробе радника са санитарним чворовима (евентуално са трпезаријом), те разне оставе за алат, магацини и складишта материјала или производа, затим радионице за поправку механизације и сл. Ови објекти, поред тога што омогућују потребне услове за обављање производње, врше и заштиту садржаја од нежељених ефеката те производње (бука, хемијско биолошке еманације...).

Правилном диспозицијом на парцели и физичком одвојеношћу од „мирисних садржаја,, (објекти се лоцирају у дужини парцеле одвојено од административно приступног дела), као

и потребном техничком опремљеношћу - (сепаратори, филтери, контејнери за смеће...), постиже се заштита животне средине од негативних утицаја производних процеса. Није сувишно да се напомену и визуелно-естетски тј. психолошки ефекти које изазивају ови објекти и на које може да се утиче правилном архитектонско-естетском концепцијом у избору облика, материјала и вегетације.

У оквиру комплекса производних објеката забрањена је било каква врста становања.

#### **9.2.4. Комерцијално-услугне делатности (трговина, занатство, угоститељство...)**

Комерцијално-услугни садржаји подразумевају трговину на мало, угоститељство, делатности канцеларијског типа (биروي, агенције, банке...).

Ова врста намене се може организовати у зони I – зона центра и у зони II – општа стамбена зона.

Пословни простор мора бити уређен тако да задовољава функције, а истовремено да испуњава естетске и хумане критеријуме.

У планском периоду треба обезбедити простор, у складу са важећим нормативима за сваку врсту услужних делатности.

Будућа изградња објеката комерцијалне делатности и услуга наставиће постојећи тип организације, у приземним етажама са оријентацијом према фреквентним саобраћајницама и атрактивнијим локацијама.

Услугно-комерцијални садржаји у оквиру стамбених зона могу се формирати као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

Објекти бензинских станица не постоје у Падеју и овим планом нису планирани, али уколико се укаже потреба, заинтересовани инвеститор је неопходно да уради урбанистички пројекат, уз остала неопходна документа.

#### **9.2.5. Верски објекти**

Верски објекти ће се и у наредном, планском, периоду користити на исти начин и не планира се проширење постојећих парцела на којима су ове цркве а такође, не планира се изградња нових верских објеката. Постојеће парцеле верских објеката додатно уредити и одржавати а свако даље уређење око ових објеката мора бити у складу са функцијом.

#### **9.2.6. Зеленило**

Не постоје значајније зелене површине које су у приватном власништву. Зеленило у оквиру приватних парцела је углавном неуређено, постоји просторна могућност формирања значајнијих уређених зелених површина у постојећем грађевинском земљишту на већ изграђеним парцелама што може допринети укупном квалитету живљења. Након формирања и уређења овог зеленила те површине ће се укључити и унапредити укупни систем зеленила у насељу.

Реконструкцијом постојећих зона и изградњом нових потребно је обезбедити простор за зеленило. Све постојеће зелене површине власници су обавезни да уређују, а све слободне површине у оквиру парцела да озелене.

За све врсте и површине зеленила водити рачуна о константном одржавању и обнављању зеленог фонда.

Зелене површине појединачних парцела у оквиру породичног становања имају важну улогу са санитарно-хигијенског становишта, а пружају и интимније повезивање човека са

природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

У врту могу да постоје следеће функционалне зоне: предврт, простор намењен мирном одмору или игри деце, повртњак, воћњак и сл.

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно - архитектонски елементи као и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејзажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибалга према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак.

Због специфичног облика постојеће грађевинске парцеле у насељу ( парцеле су углавном релативно правилног, издуженог правоугаоника ) на којима су објекти грађени у предњем делу парцеле, према улици, постављени на регулационој линији, формиран је значајан део задњег дворишта на парцели па је на тим просторима врло важно формирати мале, уређене и полуинтимне зелене оазе, у приватном власништву али са могућношћу међусобног физичког повезивања. Циљ је формирање квалитетних и компактних зелених површина у оквиру блокова индивидуалног становања које би, заједно са осталим зеленим површинама у насељу (углавном јавним) у значајној мери унапредиле квалитет живота становника ових блокова.

Процент озелењености индивидуалних парцела треба да буде најмање 30%.

У делу намењеном вишепородичном становању, неопходно је обезбедити минимално 20% зелених површина у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор.

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

Тамо где има просторних могућности, зелене површине треба уредити стазама и мобилијаром.

Избегавати биљне врсте са алергеним својствима, трновите и отровне, увезене. Озелењавање мора да буде вишефункционално: заштита од ветра и буке, визуелна и просторна баријера, засен, стварање пријатног амбијента за боравак и рад.

Зеленило производних и пословних делатности има заштитну функцију, избор врста засновати на брзорастућим, широколисним лишћарима и примешаним четинарима. Зеленило радне зоне треба формирати унутар комплекса, по ободу комплекса ширине минимално 5m.

Постојећи дрвореди и украсно зеленило сачуваће се и заштитити од планираних грађевинских интервенција, у хоризонталном и вертикалном смислу.

Озелењавање вршити садницама које су отпорне на загађивање, резивање, ентомолошка и фитопатолошка обољења, а могу образовати високе, развијене и компактне крошње.

### **Заштитно зеленило**

У северо-источном делу плана формирана је велика површина – заштитног зеленила која се наслања на планирану производњу. Према условима Покрајинског завода за заштиту природе , ово подручје припада делу станишта СОК03d, категорији станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја назива „Слатински пашњаци у околини Јазова“.

## **9.3.Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, технолошко-техничких несрећа и ратних дејстава**

### **9.3.1. Заштита ваздуха**

Контролу квалитета ваздуха вршити ради утврђивања нивоа загађености ваздуха и оцене утицаја на животну средину, здравље људи и климу, са предлогом мера у циљу заштите животне средине.

Законом о заштити животне средине ("Сл. Гласник РС" бр. 135/04.), Правилником о граничним вредностима, методама мерења емисије, критеријумима за успостављање мерних места и евиденцији података ("Сл. Гласник РС" бр. 54/92 и 30/99.) и Правилником о граничним вредностима емисије, начину и роковима мерења и евидентирања података ("Сл. гласник РС" бр. 30/97) дефинисане су основне одредбе за систематско и континуално праћење загађујућих материја, методе мерења и дозвољене концентрације.

### 9.3.2. Заштита земљишта

Потенцијалне изворе загађења земљишта у области пољопривреде представља неадекватна употреба агрохемијских средстава. Сточарска производња је битан фактор загађења средине.

Мере заштите и унапређења квалитета земљишта:

- приоритетно смањење екцесивних и јаких ерозионих процеса у угроженим подручјима
- рационално коришћење и очување земљишта које се користи у пољопривредне сврхе.
- рекултивација деградираног земљишта и предела
- контролисана употреба пестицида, ограничавање употреба хербицида и вештачких ђубрива
- систематско праћење квалитета земљишта (праћење концентрације тешких метала у земљишту и праћење концентрације азота у земљишту)
- подстицање традиционалних пољопривредних грана које имају повољне услове за развој и доприносе очувању структуре предела
- пажљив избор одговарајућих култура и начина обраде земљишта према педолошким условима, нагибу и експозицији терена
- побољшање сортног састава травних екосистема ради повећања њихове продуктивности и заштите земљишта
- припреме превентивних и оперативних мера заштите, реаговања и поступака санације земљишта у случају хаваријског изливања опасних материја у околину

### 9.3.3. Заштита вода

На основу Закона о водама (Сл.гласник РС број 30/2010 и 93/2012), Плану за заштиту вода од загађивања (Сл.гласник РС број 6/91), Закону о искоришћавању и заштити водоизворишта (Сл.гласник СРС број 27/77 и 29/88), као и других одредби које се односе на заштиту вода и од вода прописани су услови које је неопходно применити у процесу прописивања начина коришћења земљишта и спровођења Плана генералне регулације.

У реке, отворене канале и водотоке, забрањено је испуштање било каквих вода осим условно чистих атмосферских и пречишћених отпадних вода које по Уредби о класификацији вода (Сл.гласник СРС 5/68) припадају II класи вода и које по Уредби о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање („Сл. Гласник РС", бр. 67/2011), задовољавају прописане вредности. Атмосферске воде, чији квалитет одговара II класи воде, могу се без пречишћавања одвести у атмосферску канализацију, околне површине, ригол и др. путем уређених испуста који су осигурани од ерозије.

Основни узрок загађивања вода представља испуштање непречишћених отпадних вода у реципијенте. Загађивање подземних вода је пре свега последица примене ђубрива, пестицида и хербицида у пољопривреди, затим процеђивање са неуређених дивљих депонија отпада као и неадекватан третман септичких јама.

Зависно од потреба, код загађивача предвидети изградњу уређаја за предтретман технолошких отпадних вода, тако да њихов квалитет задовољава санитарно - техничке услове за испуштање у јавну канализацију, пре пречишћавања на УПОВ-у, тако да се не ремети рад пречистача, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у воде и роковима за њихово достизање, Прилог 2, Глава III, Табела 1 (Сл. гласник РС бр. 67/11 од 13.09.2011 год.). Сви објекти за сакупљање и третман атмосферских и отпадних вода морају бити водонепропусни и заштићени од продирања у подземне издани и хаваријског изливања.

Прва класа речне воде подразумева воду тако доброг квалитета да се може у природном стању или након дезинфекције користити за снабдевање насеља водом за пиће или у прехрамбеној индустрији.

Очување и унапређење квалитета вода може се рационално постићи само у склопу интегралног комплексног јединственог система коришћења вода, заштите вода и заштите од вода, уз оптимално захватање вода за поједине кориснике, добро технолошко коришћење, рецикулацију, као и рационалне мере у технолошком производном процесу, уз што мању емисију опасних и штетних материја у коришћене воде и смањење отпадних и непожељних материја уопште.

Мере заштите и унапређења квалитета вода:

- ревитализација и проширивање водоводних система и смањење губитака воде
- при изградњи водоводне мреже обавезно примењивати важеће законске норме и прописе;
- развој канализационе мреже, изградња ППОВ и санитација насеља
- подстицање рационалне потрошње воде у домаћинствима, индустрији и другим делатностима
- систематско праћење квалитета вода

#### 9.3.4. Заштита од ветрова

Делимичну заштиту од јачих ветрова обезбедити реализацијом свих видова зеленила, планираних решењима из овог ПГР. Други део заштите од ветрова је обавеза инвеститора, а односи се на обезбеђење конструктивног склопа свих објеката на заштиту од ветра кроз техничку документацију и доследно спровођење кроз изградњу.

#### 9.3.5. Заштита од буке

Комунална бука у насељима урбаног типа највећим делом потиче од саобраћаја, док су индустрија, занатска делатност, грађевинска оператива, угоститељство и друге делатности од мањег значаја.

Мора се констатовати да је удео железничког саобраћаја у стварању буке значајан, јер пруга пролази кроз центар града.

Потребно је ради заштите од буке бирати делатности само које су комплементарне са становањем уз примену важећих законских прописа и норми у овој области.

Подизати дрвореде и уређивати планиране зелене површине према решењима из овог ПГР, посебно при одвајању становање од радне зоне.

Контролу нивоа буке и методе мерења обављати у складу са Правилником о методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке (Сл. гласник РС, број 72/10).

Највиши дозвољени нивои буке изражени А - пондерисани нивоом у dB(A) (ЈУС У Ј6.205), према Правилником о методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке (Сл. гласник РС, број 72/10) дати су у наредној табели:

Табела бр.3: Највиши дозвољени нивои спољашње буке

Зоне	Намена простора	Највиши дозвољени ниво спољашње буке dB(A)	
		Дан	Ноћ
I	Подручја за одмор и рекреацију, болничке зоне и опоравилишта, културно - историјски локалитети, велики паркови	50	40
II	Туристичка подручја, мала и сеоска насеља, кампови и школске зоне	50	45
III	Чисто стамбена подручја	55	45
IV	Пословно-стамбена подручја, трговинско - стамбена подручја, дечја игралишта	60	50
V	Градски центар, занатска, трговачка, административно - управна зона са становима, зоне дуж аутопутева и магистралних саобраћајница	65	55
VI	Индустријска, складишна и сервисна подручја и транспортни терминали без становања	На граници зоне, бука не сме прелазити нивое у зони са којом се граничи	

### 9.3.6. Заштита од пожара

У планским решењима, односно прописаним правилима уређења и грађења у обухвату Плана, уграђене су превентивне мере заштите од пожара, и то у смислу:

- обезбеђења безбедносних појасева у зонама којима се спречава ширење пожара;
- обезбеђења оптималне удаљености стамбених објеката и површина јавне намене од индустријских и производних зона;
- прописивања обавезе изградње спољашње и унутрашње хидрантске мреже у објектима, у складу са прописима, посебно за производне и друге намене у зони рада;
- капацитети планиране водоводне мреже као и капацитет изворишта обезбеђује довољне количине воде;
- планирана мрежа саобраћајница, приступних путева и пролаза за ватрогасна возила прописаним појасевима регулације обезбеђује приступ објектима;
- правилима грађења за објекте у грађевинским зонама и целинама утврђена је обавеза обезбеђивања приступа ватрогасним возилима.

У структури насеља, зелене површине и водотокови имају и улогу задржавања појавних пожара.

Да би се обезбедила заштита од пожара потребно је примењивати следеће смернице:

- при изградњи објеката поштовати важеће прописе противпожарне заштите;
- правилним размештајем објеката на прописаним одстојањима од суседних објеката смањити опасност преношења пожара;
- у склопу изградње мреже водоводних инсталација реализовати противпожарне хидранте.
- лако запаљиве и експлозивне материје складиштити и чувати под законом прописаним условима уз одговарајућу сагласност надлежних органа на планиране мере заштите од пожара;

Посебне мере заштите од пожара приликом изградње спроводе се применом одредаба Закона о заштити од пожара (Службени гласник СРС, бр. 37/88 и Службени гласник РС, бр. 53/93, 67/93, 48/94 и 101/05), Закона о ванредним ситуацијама (Службени гласник РС, бр. 111/09) и Правилника о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара (Службени лист СФРЈ, бр. 30/91).

### 9.3.7. Заштита од земљотреса

На сеизмолошкој карти публикованој 1987. године за повратне периоде од 50, 100, 500, 1000 и 10000 година која приказује максимални очекивани интензитет земљотреса, са вероватноћом појаве 63%, Падеј се на олеати за повратни период од 500 година налази у зони 8 MCS° скале. Подручје Балканског полуострва представља сеизмички активно подручје. То је део Медитеранско-транс-Азијског појаса. Са гледишта формогенетске анализе овај део терена и поред донекле постигнутог степена геоморфолошке зрелости још увек повремено и местимично трпи утицај егзогеодинамичких чинилаца.

Сеизмичке карактеристике терена и могуће повећање сеизмичке активности, наглашавају да, када се нешто гради у читавом овом подручју, сва сеизмичка правила треба да се поштују а ово захтева даље сеизмичке анализе за све грађевине које су саграђене.

Основне смернице које треба примењивати су следеће:

- обезбедити довољно слободних површина које прожимају урбане структуре, а посебно водити рачуна о габаритима, спратности, лоцирању и фундирању објеката
- главне коридоре комуналне инфраструктуре потребно је водити дуж саобраћајница и кроз зелене површине и на одговарајућем одстојању од грађевина
- обавезна је примена важећих сеизмичких прописа при реконструкцији постојећих и изградњи нових објеката

Могућа заштита односи се на усклађен размештај функција и намена у простору и строго поштовање законских прописа о сеизмичким дејствима на конструкције, уз детаљно истраживање терена.

Терен, по инжењерскогеолошким условима - нестабилан и условно стабилан терен, треба сврстати у категорију сеизмолошки неповољних средина са повећањем основног степена сеизмичког интензитета за један степен МКС скале.

### 9.3.8. Заштита од поплава, бујица и атмосферских непогода

Најчешће атмосферске непогоде, које се јављају на територији општине Чока су: провала облака, ветар, олуја и град. У пролећним месецима а поготово с јесени постоји опасност од појаве провала облака. Карактеристика ове појаве је велика количина падавина (кише) у кратком временском року и на ограниченом локалитету. Штете од тога могу бити вишеструке нарочито на биљкама које имају мекше стабло јер оне буду тада срањене са земљом и веома тешко или се уопште више не могу опоравити. Велике падавине, срушене на једном месту земља не може прихватити па се тиме стварају велике количине воде. Речна корита потока због испуњености речним наносима не могу прихватити сву воду и долази до изливања потока.

Услед разлике у температури, ваздух струји и ствара ветар. Он наноси штету (рушења) непосредно – његовом снагом и посредним путем. Може се десити да се услед рушења објекта појави пожар, који ветар шири даље. Могу се прекинути електроинсталације и друга средства везе уз појаву пожара у шумским комплексима.

Ветар и олуја могу да створе сметове, нагомилавање снега да изазову превијање усева, услед већих наноса земљишта, могу да изазову оштећење објекта и прекид саобраћајница, да нанесу затроване гасове и радиоактивне падавине.

Град и олуја могу да нанесу велике штете на пољопривредним културама. Највише могу страдати пшеница пред жетву, затим кукуруз, луцерка, воће и поврће.

Материјалне и друге потребе и могућности за заштиту. Са циљем да се смањи утицај провале облака на настајање штета потребно је одржавати, односно прочишћавати

постојеће потоке и поред истих не подизати објекте – зграде и ограде, које ће ометати проток воде до ушћа у веће водотоке.

Мелиоративни канали који се налазе око насељеног места Падеј су димензионисани да могу да прихвате атмосферске воде из насеља. Ови водни објекти имају прворазрадни значај за одводњавање сувишних вода са угрожених подручја односно за заштиту од спољних вода.

Основне заштитне мере против ветрова – олуја су превентивне, јер од њиховог правилног и благовременог извршења у многоме ће зависити ефикасност оперативних мера.

Грађевинско техничке мере се базирају на елементима ојачања, било при изградњи самих објеката или изградом нових.

Дентролошка мера се примењује како за постојеће објекте тако и за објекте предвиђене за градњу. Планским засађивањем високог дрвећа у одређеном распореду и ширини појаса, постижу се врло добри резултати од заштите ветра.

Метеоролошке мере као и услови треба да одиграју значајну улогу при одређивању локације за нове објекте. Зона ветра, јачина, временски периоди појављивања ветра у току годишњег доба и сл. су веома важни подаци, јер ветар посредним путем може да изазове велике штете.

Исто тако као важна мера је и систематско праћење наиласка ветра и благовремено упозоравање становништва о надолазећим опасностима како би се оно заштитило на време.

#### 9.3.9. Заштита од акциденталних загађења

Акциденти се могу десити на станици за снабдевање горивом код непрописног складиштења, утовара, истовара или транспорта запаљивих материја и коришћења застареле технологије код претакања.

За ову врсту објеката обавезна је израда Анализе утицаја и свакодневна контрола примене прописаних мера заштите.

Акциденте могу изазвати и непрописно одлагање комуналног отпада, изливање непречишћених употребљених отпадних вода на отворене површине и сл. Спречавање акциденталних удеса свих врста могуће је само уз одговорно извођење превентивних мера и мера строгог надзора и контроле.

У циљу побољшања заштите од акциденталних удеса потребна је израда мапе хазарда за територију Плана генералне регулације.

#### 9.3.10. Заштита од јонизујућег зрачења

Код изградње нових и разних видова реконструкције и ревитализације постојећих објеката и опремања читавог подручја плана, избегавати опрему са могућим јонизујућим зрачењем: Ра громобрани, јонизујући јављачи пожара, остали могући извори.

Контролу организовати сталним праћењем и изградом катастра радиоактивности у надлежним службама.

#### 9.3.11. Заштита од нејонизујућег зрачења

**Заштита од нејонизујућих зрачења** – обухвата услове и мере заштите здравља људи и заштите животне средине од штетног дејства нејонизујућих зрачења, услове коришћења извора нејонизујућих зрачења и представљају обавезне мере и услове при планирању, коришћењу и уређењу простора. **Опште мере заштите од нејонизујућег зрачења** прописане су Законом о заштити од нејонизујућих зрачења („Сл.гласник РС” бр. 36/09):

- прописивање граница излагања нејонизујућим зрачењима;



- откривање присуства и одређивање нивоа излагања нејонизујућим зрачењима;
- одређивање услова за коришћење извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- обезбеђивање организационих, техничких, финансијских и других услова за спровођење заштите од нејонизујућих зрачења;
- вођење евиденције о изворима нејонизујућих зрачења од посебног интереса;
- означавање извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса и зоне опасног зрачења на прописани начин;
- спровођење контроле и обезбеђивање квалитета извора нејонизујућих зрачења од посебног интереса на прописани начин;
- примена средстава и опреме за заштиту од нејонизујућих зрачења;
- контрола степена излагања нејонизујућем зрачењу у животној средини и контрола спроведених мера заштите од нејонизујућих зрачења;
- обезбеђивање материјалних, техничких и других услова за систематско испитивање и праћење нивоа нејонизујућих зрачења у животној средини;
- образовање и стручно усавршавање кадрова у области заштите од нејонизујућих зрачења у животној средини;
- информисање становништва о здравственим ефектима излагања нејонизујућим зрачењима и мерама заштите и обавештавање о степену изложености нејонизујућим зрачењима у животној средини.

Посебно су дате препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја енергетске инфраструктуре, који су табеларно приказани.

Табела бр. 4.- Препоруке за дефинисање мера заштите од утицаја инфраструктуре

Мрежа / објекат	Заштитна зона / појас	Правила / могућност изградње
<b>Далековод 110 kV</b>	Минимум 25m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња испод и у близини далековода условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", број 65/88).  Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката испод и у близини далековода потребна је сагласност "Електромережа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.
<b>Далековод 35 kV</b>	Минимум 10m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
<b>Далековод 10 kV</b>	Минимум 5m, обострано од хоризонталне пројекције далековода.	
<b>ТС 110/x kV</b>	Минимум 2-3 ha.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, а евентуална изградња у близини Разводног постројења (ТС) условљена је Техничким прописима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ" бр. 65/88).  Обавезна је израда елабората, у коме се даје тачан однос предметног далековода и објекта који ће се градити, уз задовољење техничких прописа. За градњу објеката у близини постројења потребна је сагласност "Електромережа Србије" или надлежног електродистрибутивног предузећа.

ТС 35/х kV	Минимум 1 ha.	
<b>Гасоводна мрежа и објекти</b>		
<b>Мрежа / објекат</b>	<b>Заштитна зона / појас</b>	<b>Правила / могућност изградње</b>
<b>Магистрални гасовод (P=50 bar)</b>	Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви.	Забрањена је изградња стамбених, угоститељских и производних објеката, у заштитном појасу. Изградња у близини гасовода и објекта у функцији гасовода условљена је Правилником о техничким условима и нормативима за безбедан транспорт течних и гасовитих угљоводоника магистралним нафтоводима и гасоводима и нафтоводима и гасоводима за међународни транспорт ("Службени лист СФРЈ" бр. 26/85).
<b>Разводни гасовод (P=50 bar)</b>	Минимум 30m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
<b>Градски гасовод (P=6/12 bar)</b>	Минимум 3m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
<b>Градски гасовод (P=4 бар)</b>	Минимум 1m, обострано од ивице гасоводне цеви.	
<b>Главна мернорегулациона станица (ГМРС)</b>	50m у радијусу.	
<b>Мернорегулациона станица (МРС)</b>	15m у радијусу.	
<b>Компресорска станица главни разделни чвор (КСГРЧ)</b>	15m у радијусу.	
<b>Топловод</b>	Минимум 1 m, обострано од ивице цеви.	За добијање сагласности за градњу објеката у близини гасоводних мрежа и објеката уважити стандарде Србијасе.

Напомена: -Препоруке су дате за све енергетске системе различитих енергетских система, тако да имају општи (универзални) карактер и у том смислу коресподентни су планираним објектима и инфраструктурним мрежама

### 9.3.12. Услови заштите од ратних дејстава

Евакуација становништва, материјалних добара и организација производње у условима непосредне ратне опасности, задатак је надлежних служби Министарства одбране и цивилне заштите. Решењем система саобраћаја, пре свега, и планираним профилима саобраћајница, омогућена је израда ових планова и формирање алтернативних праваца.

У све сегменте плана уграђени су елементи заштите становништва и материјалних добара, који су дефинисани кроз:

-повезивање насеља са ПТТ системом и високонапонском електроенергетском мрежом из најмање два правца кроз прстенасто повезивање чиме се омогућује функционисање у случају разарања једног од праваца;

-прстен примарних саобраћајница обезбеђује у случају ратних разарања нормално функционисање насеља и могућност несметане евакуације становништва, коришћењем алтернативних праваца.

Заштита становништва и материјалних добара обезбеђује се уз поштовање следећих услова:

-планирана изградња и размештај објеката обезбеђује оптималну проходност у условима рушења и пожара, при чему се коридори саобраћајница својом ширином обезбеђују од домета рушења и пожара, а у склопу тога обезбеђене су слободне површине које прожимају изграђену структуру насеља;

-планирана мрежа саобраћајница обезбеђује несметан саобраћај уз могућност лаке и брзе промене праваца саобраћајних токова;

-обезбедити поуздано функционисање инфраструктурне мреже (ПТТ линије, електроенергетска мрежа и водовод) у ванредним приликама;

-обезбедити што више објеката веће отпорности на утицаје борбених дејстава, уз изградњу ојачаних подрумских простора у деловима насеља у којима подземне воде не могу да имају негативан утицај.

У складу са Законом о ванредним ситуацијама („СЛ гласник РС" бр. 111/09, 92/11 и 93/2012) важе следећа правила:

- као јавна склоништа могу се користити и постојећи комунални, саобраћајни и други инфраструктурни објекти испод површина тла, прилагођени за склањање.

- инвеститор је дужан да приликом изградње нових комуналних и других објеката у градовима прилагоди те објекте за склањање људи.

- приликом изградње стамбених објеката са подрумима, над подрумским просторијама, гради се ојачана плоча која може издржати урушавање објекта.

#### 9.4. Мере заштите од негативног утицаја планираних намена

Негативан утицај првенствено од производних, а и од неких услужних делатности се може очекивати у радним зонама као и дуж оптерећених инфраструктурних коридора.

У постојећим и новим индустријским погонима уградити уређаје за заштиту од испуштања штетних материја у атмосферу и земљиште.

Планирати и спроводити мониторинг емисије из индустријских погона.

Према потенцијалном еколошком оптерећењу утврђују се четири категорије привредних предузећа, чије делатности не смеју угрожавати квалитет чинилаца животне средине у окружењу (вода, ваздух земља) изнад законом дозвољених нивоа.

**КАТЕГОРИЈА А** - мале фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране унутар стамбеног насеља као што су пекарске и посластичарске радње, технички сервиси, занатска производња у функцији туризма и др. Потребне су мере заштите од буке и евентуалног непријатног мириса.

**КАТЕГОРИЈА Б** - мале и средње фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на рубним деловима стамбеног насеља, тако да њихове функције не изазивају непријатности суседству; као што су веће електромеханичке радионице, складишта грађевинског материјала, примарна прерада и складиштење пољопривредних производа и друго. Потребне су мере заштите од буке, вибрација, непријатног мириса. За ове објекте је потребна израда процене утицаја објеката на животну средину.

**КАТЕГОРИЈА В** - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на одређеном одстојању од стамбеног насеља тако да њихова функција на том растојању не изазива непријатности суседству; као што су: тржни центри и већа складишта (БП>5.000 m<sup>2</sup>), прехранбена индустрија, текстуална индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите животне средине. Поред обавезне процене утицаја објеката на животну средину, у зависности од делатности потребно је урадити процену опасности од хемијског удеса.

**КАТЕГОРИЈА Г** - фирме које према нивоу еколошког оптерећења могу бити лоциране на већем одстојању од стамбеног насеља, као што су: производња грађевинског материјала, појединачни погони хемијске индустрије, веће кланице, прехранбена индустрија, итд. Морају се спроводити техничко-технолошке, урбанистичке и организационе мере заштите у складу са захтевима Закона о заштити животне средине. Потребна је стратешка процена утицаја комплекса на животну средину.

#### 9.5. Мере заштите прородних добара

Према Условима добијеним од Покрајинског завода за заштиту природе у обухвату ПГР-а нема заштићених подручја али има подручја планирана за заштиту:

1. „Слатине Баната“ које обухватају станишта заштићених и строго заштићених врста од националног значаја која су малим деловима обухваћена предметним Планом:

- ознака: СОКОЗа, назив. "Бетлехем код Падеја", категорије станишта: слатине, екстензивне агрокултуре, ровови и мали канали;
- ознака: СОКОЗд, назив: "Слатински пашњаци у оклини Јазова", категорије станишта. слатине, екстензивне агрокултуре

Следеће станиште заштићених врста се малим делом налази у обухвату Плана, а не припада подручју планираном за заштиту „Слатине Баната“.

- ознака: СОКОЗб, назив. "Бетлехем код Падеја", категорије станишта; слатине, екстензивне агрокултуре, ровови и мали канали.

2. Еколошки коридори

Међународни еколошки коридор - канал Златица, утврђен Регионалним просторним планом АП Војводине ("Службени лист АП Војводине" бр 22, од 14 12 2011 године)

На стаништима заштићених и строго заштићених врста од националног значаја:

забрањено је: мењати намену површина (осим у циљу еколошке ревитализације станишта), преоравати површине под природном вегетацијом, уклањати травни покривач са површинским слојем земљишта, подизати соларне и ветрогенераторе, градити рибњаке, отварати површинске копове, мењати морфологију терена, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје, уносити инвазивне врсте биљака и животиња.

неопходно је; ускладити постојећи режим вода са циљевима заштите станишта, обезбедити одрживо коришћење травних површина станишта за кошење и испашу у складу са капацитетом станишта (очување старих раса и сорти, обнова екстензивног сточарства и сл.), обнављати шумарке аутохтоних врста на одговарајућим ливадским стаништима до 20% покривности по парцели, односно до максималне величине појединачних површина до 0,05 ha, ускладити планске документе у газдовању шумама са очувањем заштићених врста путем сарадње корисника шума и Завода

прибавити посебне услове заштите природе за следеће активности. изградња и реконструкција инфраструктуре и објеката, планирање рекреативних активности; уређење вода, радови на одржавању каналске мреже укључујући и уклањање вегетације и остали мелиорациони радови, геолошка и друга истраживања; подизање ваншумског зеленила, сеча дрвореда, група стабала и шумица, крчење жбуња, паљење вегетације ливада, пашњака и трстика, као и ревитализацију станишта, формирање појилишта (копање јаме, бушење новог или обнављање запушеног бунара), као и за подизање привремених објеката (надстрешнице и сл).

Део станишта са ознаком СОК03d, назив: "Слатински пашњаци у оклини Јазова" планиран је као заштитно зеленило и неопходно је очувати исконску слатинску вегетацију и одржавати је путем традиционалног кошења (1-2 пута годишње) или умереном испашом. У овом појасу није дозвољено подизање високог зеленила.

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

Изградњу објекта и инфраструктуре усагласити са свим важећим прописима како би се обезбедила заштита земљишта, воде и ваздуха.

На простору Плана забрањено је:

- промена намене површина
- сеча стабала, изузев санитарне сече уз услове Завода за заштиту природе Србије
- непланско уклањање вегетације
- извођење земљаних радова осим предвиђених пројектима рекултивације
- извођење грађевинских радова осим предвиђених пројектима рекултивације
- депоновање чврстог отпада и испуштање отпадних вода
- паљење ватре

#### **9.6. Мере заштите непокретних културних добара, добара под предходном заштитом, евидентираних културних добара и археолошких локалитета**

На подручју КО Падеј, евидентирано је и девет добара која уживају претходну заштиту а од њих прва три на подручју плана и то су:

**Месна заједница К.О. Падеј к.п. бр.1/1**

Зграда месне заједнице налази се у каштелу Такач. Масивна репрезентативна зграда је у духу еклектике, вероватно крајем 19 века. Првобитна основа је делимично очувана. Од

првобитног инвентара покућства постоји неколико вредних коментара намештаја у канцеларији секретара општине.

**Римокатоличка црква** К.О, Падеј к.п.бр. 890.

Римокатоличка црква је саграђена 1841 године са елементима барока и класицизма. Главна олтарска слика Богородица са Исусом из новијег периода, је рад непознатог аутора. Бочни олтари са представама Св. Венделина, и Арханђела Габриела су солидни радови локалних мајстора. Поред сликарских дела у цркви се налази више серијских вајарских радова.

**Српска православна црква** К.О. Падеј к.п.бр. 1705.

Црква је зидана у духу класицизма 1855. Иконостас, певнице и тронове осликали су Душан Алакисић и Ћорђе Пецић 1879.годин.

**Чарда на прелазу код Тисе** К.О. Падеј к.п.бр. 8049,

**Пумпа на ушћу Тисе** К.О. Падеј к.п.бр. 8048

**Пумпа поред канала** К.О. Падеј к.п.бр. 8075.

**Пумпа поред канала** К.О. Падеј к.п.бр. 8069

**Каштел Шулхоф** К.О Падеј к.п.бр.7.528.

**Циглана** К.О. Падеј

Циглана се налази у северо-источном атару села, на улазу у Сајан. Циглана је отворена на евидентираном археолошком локалитету. Она је типична сеоска циглана мањих капацитета, која је задржала и стару технологију производње.

**Јавни споменици и спомен обележја:**

**Споменик палим борцима** испред месне заједнице Падеј

Горе наведени објекти на основу стручне анализе се сматрају вредним објектима руралне и градске архитектуре, али су исти током свог постојања претрпели извесне измене или интервенције због којих не задовољавају критеријуме за утврђивање за НКД.

На терену је евидентирано неколико објеката кроји су интересантни из аспекта руралне баштине, али пошто се све те зграде не могу очувати, предложено је да се о њима пре рушења направи комплетна фото и техничка документација. То су објекти у на следећим адресама:

Ослободилачка 9 и 25,

Маршала тита 56 и 81,

Браће Симић 25

Услови за предузимање мера заштите:

Непокретна културна добра.

- Тежити очувању изворног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног и функционалног склопа и ентеријера.

- Тежити очувању или рестаурацији изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објекта.

- На овим објектима се не дозвољава надградња али је дозвољено осавремењавање објекта у циљу бољег коришћења што подразумева увођење савремених инсталација које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите.

- Остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени неестетски

делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају. Дворишни простор у свему ускладнити са главним објектом.

Наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима надлежне установе заштите споменика културе.

Добра која уживају предходну заштиту. Према Закону о заштити културних добара имају исти третман као и НКД.

Археолошка налазишта. На свим будућим налазиштима у оквиру границе Плана условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да се обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и систематска ископавања.

Градитељски објекти амбијенталног значаја. Објекти који немају посебне културно-историјске нити архитектонске вредности или су у таквом трошном стању да је неосновано покренути поступак заштите, предвиђени су за чување кроз документацију. У случају ако се предвиђа њихово рушење, потребно је обавестити надлежни Завод за заштиту споменика културе, како би се пре рушења објекат детаљно фотографски и технички снимиио.

Јавни споменици и спомен обележја. Утврђују се следеће мере заштите за јавне споменике: све крајпуташе треба оставити на оригиналном месту а приликом обнове, могу се користити и савремени материјали; Јавним споменицима очувати изворни изглед, оригиналне материјале и аутентичних натписа на споменицима комплекса. Обавезно је редовно одржавање и чишћење свих споменика комплекса као и обнављање текста на њима. Потребно је обезбедити видљивост и приступачност споменицима. Обезбедити хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора унутар комплекса око свих споменика.

## 9.7. Управљање отпадом

ЈКП Чока не врши организовано прикупљање и изношење комуналног отпада у насељу Падеј. Месна заједница сама организује прикупљање, изношење и депоновање комуналног отпада на привремену депонију ван грађевинског подручја насеља.

Третман и одлагање комуналног отпада, на основу утврђених принципа у ПП општине Чока, ће се одвијати на регионалном нивоу што ће се позитивно одразити на квалитет земљишта на територији Општине. Одлагању отпада треба да претходи одвојено сакупљање отпада ради његовог смањења (кабастог, опасног и рециклабилног), а након укључења у систем регионалног одлагања и затварање и рекултивација постојеће депоније и сметлишта.

У Општина Чока је потписала споразум о сарадњи Града Суботице и општине Кањижа, Сента, Бачка Топола и Мали Иђош у формирању региона за управљање комуналним отпадом. У складу са Законом о управљању отпадом израђен је Регионални план управљања отпадом за овај регион. Комунални отпад на територији општине Чока ће се до изградње регионалне депоније на територији Града Суботице, привремено одлагати на постојећој локацији депоније за одлагање комуналног отпада КО Падеј (кп. бр. 3188/1 и 3188/2).

Према регионалној стратегији управљања отпадом, планира се потпуно затварање насељских депонија као и санирање дивљих депонија. Сав отпад ће се, пре одвоза на регионалну депонију у Суботици, депоновати на трансфер-станицу чија је изградња предвиђена на локацији у Сенти (постоје три потенцијалне локације).

Тренутна депонија комуналног отпада се налази на северо-западном ободу насеља. Смеће је расуто на великој површини. Потребно је, у планском периоду, постојећу депонију санирати, рекултивисати земљиште и увести средње и високо зеленило које ће се уклопити у врсте заштитног зеленила у околини.

Успостављање система управљања отпадом подразумева постизање пуне контроле над свим елементима и токовима отпада од настајања, сепарације, сакупљања, превоза до коначног одлагања.

Приликом сакупљања и одлагања отпада на територији Плана, треба се потпуно придржавати смерница и обавеза у управљању отпадом које прописује Локални план управљања отпадом.

Циљеви интегралног управљања отпадом у највећој мери су:

- смањење генерисане количине отпада
- смањење количине отпада одложеног на депоније применом примарног издвајања корисног отпада
- смањење удела био-деградабилног отпада у депонованом отпаду
- смањење негативног утицаја депонованог отпада на животну средину и људско здравље
- управљање генерисаним отпадом по принципу одрживог развоја
- искоришћавање отпада за производњу енергије

### **9.8. Степен комуналне опремљености по целинама и зонама који је потребан за издавање локацијске дозволе**

**За ЗОНУ I (ЗОНА ЦЕНТРА)** минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод;
- Услове за прикључење на градску канализациону мрежу.

**За ЗОНУ II (ОПШТА СТАМБЕНА ЗОНА)** минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;
- Услове за прикључење на градску канализациону мрежу или изградња водонепропусне септичке јаме до изградње градске канализационе мреже.

**За ЗОНУ III (РАДНА ЗОНА)** минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Излаз на јавну саобраћајницу;
- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;
- Услове за прикључење на градску канализациону мрежу или изградња интерног система канализације отпадних вода до изградње градске канализационе мреже. Интерни систем канализације отпадних вода подразумева сакупљање и пречишћавање фекалних и других отпадних вода у оквиру комплекса, у складу са прописима, уз обезбеђење одговарајућег квалитета пречишћених вода и услова за њихову евакуацију (у реципијент, односно евакуацију возилима за пражњење, уколико се граде водонепропусне јаме).

**За ЗОНУ IV (ЗОНА ЗЕЛЕНИЛА)** минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавање локацијске и грађевинске дозволе, подразумева:

- Услове за електроенергетски прикључак;
- Услове за прикључење на градски водовод или обезбеђење водоснабдевања изградњом сопственог бунара уколико не постоје услови за прикључење на градски водовод;

### **9.9. Посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом**

У складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр 19/2012) дефинисани су услови за планирање простора јавних саобраћајних и пешачких површина, прилаза до објеката и пројектовање објеката (стамбених, објеката за јавно коришћење и др.), као и посебних уређаја у њима, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица.

Објекти за јавно коришћење, у смислу овог правилника јесу:

- Болнице
- Домови здравља
- Школе
- Домови за старе
- Рехабилитациони центри
- Спортски и рекреативни објекти
- Банке
- Поште
- Пословни објекти
- Саобраћајни терминали
- Објекти за потребе државних органа
- Верски објекти

Да би лица са посебним потребама у простору имала услов да се крећу тротоарима, пешачким стазама, трговима, шеталиштима, паркинг површинама, ове површине морају имати максимални нагиб од 5% (изузетно 8.3%).

Ради несметаног кретања особа у инвалидским колицима ширина тротоара и пешачких стаза треба да износи 180см изузетно 120см, док ширина пролаза између непокретних препрека износи најмање 90см. Ове површине треба да су чврсте, равне и отпорне на клизање.

У пешачким коридорима се не постављају стубови, рекламни панои или друге препреке, док се постојаће препреке видно обележавају. Делови зграда као што су балкони, еркери, доњи делови крошњи и сл, који се налазе непосредно уз пешачке коридоре уздигнути су најмање 250см у односу на површину којом се пешаци крећу.

Место пешачких прелаза је означено тако да се јасно разликује од подлоге тротоара. Пешачки прелаз је постављен под правим углом према тротоару. Пешачке прелазе треба опремити и светлосном и звучном сигнализацијом. За савладавање висинске разлике између коловоза и тротоара могу се користити закошени ивичњаци, ширине 45см са максималним нагибом закошеног дела од 20% (1:5).

Пролаз кроз пешачко острво у средини коловоза изводи се без ивичњака, у нивоу коловоза и у ширини пешачког прелаза, а најмање 180 см и дужине најмање 150 см, односно у ширини пешачког острва.



Најмања ширина места за паркирање возила са посебним потребама у простору износи 350 см.

Паркинг површине које се предвиђају за потребе паркирања ових лица су:

- За јавне гараже, јавна паркиралишта, паркиралишта уз објекте за јавно коришћење и веће стамбене зграде, најмање 5% од укупног броја места за паркирање.
- На паркиралиштима са мање од 20 паркинг места који се налазе уз апотеку, пошту, вртић, амбуланту, продавницу прехранбених производа, амбуланту, најмање једно место за паркирање.
- На паркиралиштима уз бензинске пумпе, ресторани и мотеле, уз регионалне и магистралне путеве 5% од укупног броја места за паркирање, али не мање од једног места за паркирање.

За савладавање висинских разлика до 76 см између две пешачке површине и на прилазу до објекта врши се применом рампи тако да :

- Да нагиб рампе није већи од 1 : 20, изузетно 1:12
- Најмања чиста ширина рампе за једносмерни пролаз треба да је 90 см.
- Рампе треба да су заштићене ивичњацим висине 5 см, ширине 5-10 см.
- Рампа треба да је чврста, равна и отпорна на клизање.

Степенице и степеништа прилагођавају се коришћењу лица са посебним потребама у простору тако да :

- Најмања ширина степенишног крака треба да буде 120 см
- Најмања ширина базишта 30 см, а највећа дозвољена висина степеника је 15 см.
- Чела степеника у односу на површину базишта требало би да буду благо закошена, без избочења и затворена.
- Површина чела степеника треба да је у контрастној боји у односу на базишта
- Између одморишта и степеника у дну и врху степеника постоји контраст у бојама
- Приступ степеништу, заштитне ограде са рукохватима и површинска обрада степеника треба да спроводи услови који омогућавају безбедно кретање особама са посебним потребама.

Савладавање висинских препрека од и преко 90 см , када не постоји могућност савладавања ове висине рампама, степеницама врши се покретним рампама.

Стамбене зграде и објекти за јавно коришћење треба да задовоље све услове како би их користила лица са посебним потребама.

Улаз у зграду прилагођава се коришћењу лица са посебним потребама у простору, тако да:

- 1) испред улазних врата буде равна пешачки плато димензија најмање 150x150 см;
- 2) је светла ширина улазних врата најмање 90 см, а код објеката у којима је учестало кретање инвалидних лица, најмање 183 см; најмања дубина ветробранског простора, ако се овакав простор предвиђа за случај да се спољна и унутрашња врата отварају у истом смеру износи 210 см, а за случај да се и једна и друга врата отварају према простору ветробрана износи најмање 300 см;
- 3) улаз у зграду буде наткривен увлачењем у објекат или помоћу надстрешнице, и довољно уочљив за особе оштећеног вида.
- 4) за повезивање две равне комуникацијске површине са висинском разликом од 76 см. поред степеница могу се пројектовати рампе.

Знакови за оријентацију треба да су читљиви, видљиви и препознатљиви. Ти знакови су:

- Знакови за оријентацију(скице, планови, макете)
- Путокази
- Функционални знакови којима се дају обавештења о намени простора (гараже, лифтови, санитарне просторије)

Знакови се на зидовима постављају на висини од 140 см -160 см изнад нивоа пода или тла, или ако то није могуће на висини која је погодна за читање. Висина слова на знаковима не сме бити мања од 1.5 см за унутрашњу, односно 10 см за спољашњу употребу.

Препознавање врата, степеница, лифтова, рампи лифтова, опреме за противпожарну заштиту, опреме за спашавање и путева за евакуацију врши се употребом контрастних боја одговарајућим осветљењем и обрадом зидова и подова. Ради побољшања пријема звука за особе које користе слушне апарате, у јавним просторијама се могу поставити индукционе петље, бежични инфрацрвени системи или друга техничка средства за појачање звука.

### **9.10. Мере енергетске ефикасности изградње**

Када је реч о мерама, под енергетском ефикасношћу подразумевају се мере које се примењују у циљу смањења потрошње енергије. Без обзира да ли је реч о техничким или нетехничким мерама, или о променама у понашању, све мере подразумевају исти, или чак и виши, степен оствареног комфора и стандарда. Најчешће мере које се предузимају у циљу смањења губитака енергије и повећања енергетске ефикасности су:

- замена необновљивих енергената обновљивим
- замена енергетски неефикасних портошача ефикасним
- изолација простора који се греје
- замена дотрајале столарије у просторима који се греју
- уградња мерних и регулационих уређаја за потрошаче енергије
- увођење тарифних система од стране дистрибутера који ће подстицати штедњу енергије и сл.

Овим Планом се секторски дефинишу регулаторне и подстицајне мере, као и техничке и организационе мере.

**Сектор саобраћаја** - У сектору саобраћаја у планском периоду неопходно је:

- дефинисање Програма развоја саобраћајне инфраструктуре, Програма развоја јединственог и ефикасног транспортног система, Програма развоја интегрисаног превоза путника у градском, приградском и међуградском саобраћају, Програма безбедности саобраћаја и смањења негативних утицаја на животну средину и Програма увођења информационалних система;
- иновација возног парка у свим секторима; старост возног парка је поред других и са аспекта енергетске ефикасности једно од кључних питања.

**Сектор зградарства** - У овом сектору дефинисане су следеће мере и активности, које је потребно реализовати у поступку спровођења Плана генералне регулације:

- увођење нових видова и облика загревања (прелазак са грејања на електричну енергију);
- употреба нове генерације осветних уређаја/сијалица у домаћинствима и пословним објектима;
- примена ЈУС У Ј5.600 (1987. године) и других пратећих стандарда о пројектовању стамбених зграда и термичкој заштити, чиме је могуће смањити пројектну инсталисану снагу за грејање за 30-40 % и остварити приближно толику уштеду у енергији за грејање;
- прелазак са паушалног обрачуна потрошње енергије на обрачун према мерењу потрошње топлотне енергије увођењем додатних уређаја;
- оснивање подстицајних фондова за побољшање топлотне заштите постојећих стамбених зграда.

## 10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

### 10.1. Врста и намена објеката који се могу градити у оквиру подручја Плана

Подручје плана је организационо подељено на претежне намене које чине простор и које омогућавају функционисање различитих активности и остваривање различитих потреба уз максимално раздвајање, функционално и просторно, конфликтних намена, односно активности које се могу очекивати у њима.

Претежне намене су преовлађујуће намене, односно заузимају преко 50% означеног простора (блока или зоне). У оквиру одређене намене могу се наћи и друге компатибилне као и комплементарне намене у функцији основне намене као допунске или пратеће, или као самосталне.

Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Целине су такође формиране тако да су конфликти између суседних целина сведени на минимум.

Подручје плана подељено је на зоне и просторне целине, према положају, времену настајања, морфолошким и другим карактеристикама, у оквиру којих су прописана правила уређења и правила грађења за објекте јавне намене и за површине које нису јавног карактера.

**Компатибилне намене.** Принцип организације намена и просторних целина на подручју Плана је извршен тако да су просторне целине заправо просторно одређене и заокружне компатибилне функције (намене). У оквиру просторне целине не могу се наћи намене које једна другу угрожавају својим функционисањем. Такође, целине су формиране тако да се конфликти између суседних целина сведени на минимум.

У наредној табели је приказана компатибилност намена, односно која се намена као пратећа, допунска или основна може наћи у оквиру претежне намене, а да на графичком прилогу није приказана.

Табела бр. 5.-Компатибилност намена

ПРАТЕЋА ИЛИ ДОПУНСКА НАМЕНА	ОСНОВНА НАМЕНА								
	Јавне службе	Зеленило	Спорт и рекреација	Комунални објекти	Саобраћајни објекти	Становање	Комерцијалне дел.	Производне делатности	Инфраструктурни објекти
Јавне службе		X		X	X	X	X		
Зеленило	X		X*	X			X*		X
Спорт и рекреација		X				X*	X		
Комунални објекти	X	X			X			X	X
Саобраћајни објекти	X	X		X			X		
Становање	X	X	X*				X	X*	
Комерцијалне дел.	X	X			X	X		X*	
Производне делатности		X	X	X	X		X*		X
Инфраструктурни објекти		X							

(\* -означава одређена ограничења која су дефинисана у правилима уређења и грађења за појединачне намене)

Зеленило и јавне службе се могу наћи као допунска или пратећа намена (парковко зеленило, заштитно, линијско..) уз све друге намене.

Услуге се такође могу наћи уз већину намена.

## 10.2. Општа правила парцелације

Парцелација грађевинског земљишта у плану је дата:

-планом парцелације и

-правилима парцелације и препарцелације

План парцелације површина јавне намене је приказан на графичком прилогу бр. 4. "План регулације површина јавне намене" у размери 1: 2 500. Површине и објекти јавне намене су одређени аналитички, координатама преломних тачака, које су дате у Прилогу уз текстуални део Плана.

Правила парцелације и препарцелације су дата за грађевинско земљиште планирано за остале намене.

Парцелација и препарцелација земљишта се врши на захтев власника/корисника земљишта у складу са Планом.

Грађевинска парцела јесте део грађевинског земљишта, са приступом јавној саобраћајној површини, која је изграђена или планом предвиђена за изградњу.

Парцела је дефинисана приступом на јавну површину, границама према суседним парцелама и преломним тачкама које су одређене геодетским елементима.

Грађевинска парцела је утврђена регулационом линијом према јавној саобраћајној површини, границама грађевинске парцеле према суседним парцелама и преломним тачкама које су дефинисане аналитичко-геодетским подацима.

Грађевинска парцела треба да има приближно облик правоугаоника или трапеза и бочним странама постављена управно на осовину јавне саобраћајнице.

Облик и величина грађевинске парцеле мора да омогући изградњу објекта у складу са решењима из плана, правилима о грађењу и техничким прописима.

Грађевинске парцеле се формирају уз поштовање имовинско-правних односа и постојећих међних линија.

Парцелација и препарцелација грађевинског земљишта се врши на захтев власника односно корисника земљишта.

Промена граница постојеће парцеле и формирање нових се врши на основу правила парцелације дефинисаних Планом.

Подела постојеће парцеле на две или више мањих парцела се врши у оквиру границе катастарске парцеле.

Приступ на јавну површину новоформираних парцела може се обезбедити и са сукорисничких површина

Спајањем парцела, важећа правила изградње за планирану намену се не могу мењати а капацитет се одређује према новој површини.

Спајањем се формира парцела на којој тип изградње без обзира на величину парцеле треба да буде у складу са непосредним окружењем, а у заштићеним подручјима у складу са условима заштите.

Уколико је грађевинска парцела угаона, најмања ширина грађевинске парцеле се повећава за 20%.

На постојећим, изграђеним парцелама, мањим од прописаних, могуће су реконструкција, адаптација и санација објекта са постојећим параметрима.

На основу пројекта препарцелације на већем броју катастарских парцела може се образовати једна или више грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

На једној катастарској парцели може се образовати већи број грађевинских парцела, у складу са параметрима за планирану намену земљишта.

Посебни случајеви формирања грађевинске парцеле. За грађење, односно постављање електроенергетских и телекомуникационих објекта или уређаја, може се формирати грађевинска парцела мање површине од површине предвиђене планским документом за ту

зону, под условом да постоји приступ објекту, односно уређајима, ради одржавања и отклањања кварова или хаварије.

Правила парцелације дата у Плану се односе на нову парцелацију постојећих грађевинских или катастарских парцела. За постојеће грађевинске парцеле које су изграђене или неизграђене, а до одређеног процента не задовољавају услове, или неки од услова прописаних планом, важе следећа правила уз обавезу да важе услови хоризонталне регулације, прописани овим планом:

- За постојеће неизграђене парцеле које су мање од прописаних до 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 10%), дозвољена је изградња по урбанистичким параметрима датим у Плану за одређену намену умањеним за 10% и максималном спратношћу П+1+Пк.
- За постојеће изграђене парцеле у зони ужег градског језгра које су мање од прописаних за више од 10%, (или са ширином фронта мањом од прописане за више од 10%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта са увећањем постојећег индекса изграђености до 10% и максималном спратношћу до П+1.
- За постојеће изграђене парцеле које су мање од прописаних до 20%, (или са ширином фронта мањом од прописане до 20%), дозвољена је реконструкција постојећег објекта у постојећим габаритима и са постојећом спратношћу, без могућности промене намене објекта.
- Постојеће пацеле мање за више од 20% од минимално прописаних у Плану не задовољавају услове да буду самосталне грађевинске парцеле.

### 10.3. Општа правила регулације

Регулација простора се заснива на систему елемената регулације, и то:

-урбанистичким показатељима (намена, индекс изграђености, индекс искоришћености, спратност објекта)

-урбанистичким мрежама линија (регулациона линија, грађевинска линија, осовинска линија саобраћајнице, гранична линија зоне)

-правилима изградње (постављање објекта, удаљеност објекта, висина објекта, постављање ограде, паркирање и гаражирање и др.)

-Регулациона линија и осовина саобраћајнице јавног пута су основни елементи за утврђивање саобраћајне мреже

-Регулациона линија и осовина нових саобраћајница утврђују се у односу на постојећу регулацију и парцелацију, постојеће трасе саобраћајница и функционалност саобраћајне мреже

-Градска и насељска (примарна и секундарна) мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, ТТ мрежа, гасна мрежа, даљинско грејање) поставља се у појасу регулације

-Појаси регулације се утврђују за постављање инфраструктурне мреже и јавног зеленила (дрвореди, паркови) у зонама парцела карактеристичне намене (јавног пута) као и ван тих зона (далеководи, нафтоводи, магистрални гасоводи, топоводи и сл.)

-Грађевински објекат поставља се предњом фасадом на грађевинску линију, односно унутар простора оивиченог грађевинском линијом

-Могућ је случај поклапања грађевинске и регулационе линије саобраћајнице

-Све грађевинске линије дефинишу максималне границе градње које одређују однос планираног објекта према објектима на суседним парцелама и у оквиру којих се лоцира габарит објекта. Габарит објекта може бити мањи у односу на максималне границе градње.

-У плану су грађевинске линије одређене као:

1. планирана грађевинска линија паралелна регулационој линији нумерички дефинисана

2. грађевинска линија која је идентична са регулационом линијом (која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима).

Намене дефинисане графичким прилогом "План намене површина" представљају преовлађујућу, доминантну намену на том простору, што значи да заузимају најмање 50% површине блока и урбанистичке целине у којој је означена та намена.

Свака намена подразумева и друге компатибилне намене.

На нивоу појединачних грађевинских парцела намена дефинисана као компатибилна може бити и доминантна или једина. У случају изградње појединачних објеката компатибилне намене важе правила грађења као за основну намену.

На основу правила уређења, урбанистичких показатеља и правила грађења (постављање објеката, удаљеност објеката, спратност и висина, капацитет за паркирање, зелене површине, ограде...) добијају се услови уређења и капацитет парцеле (блока).

Постојећи објекти који имају параметре (спратност, индекс искоришћености, индекс изграђености) веће од максимално прописаних у плану, се задржавају, уз могућност реконструкције у постојећим параметрима.

#### 10.4. Површине и објекти јавних намена

**Планом нису планиране локације за изградњу нових објеката јавних намена с обзиром да постојећи јавни објекти задовољавају својим капацитетима.**

Уколико се јави потреба за оваквим садржајима јавни објекти ће се градити на локацијама у оквиру зоне ужег градског језгра а само изузетно у стамбеној зони.

Могућа је и реконструкција или доградња постојећих објеката како би се задовољиле потребе становника и побољшао квалитет живота.

Реконструкција постојећих објеката је дозвољена по правилима за изградњу нових објеката, и то:

-грађевинска парцела за сваку појединачну планирану јавну намену је дефинисана на графичком прилогу бр.7" План регулације површина јавне намене" Р 1:5 000

-положај објекта према регулационој линији је одређен грађевинском линијом, како је то приказано на графичком прилогу бр. 6 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама"

-могућа изградња подрума, уз предходну проверу нивоа подземних вода.

Примарна и секундарна мрежа инфраструктуре (водовод, канализација, електро мрежа, итд.) се постављају у појасу регулације јавних саобраћајница или у приступном путу ако је сукорисничка или приватна својина.

Подземни водови комуналне инфраструктуре, мреже телекомуникационих и радиодифузних система постављају се испод јавних површина и испод осталих парцела уз предходно регулисање међусобних односа са власником (корисником) парцела.

Водови подземне инфраструктуре се морају трасирати тако да:

-не угрожавају постојеће или планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта

-да се подземни простор и грађевинска површина рационално користе

-да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктуре

-да се води рачуна о геолошким особинама тла, подземним водама

-укрштај са путем врши се постављањем инсталације кроз прописано димензионисану заштитну цев, постављеном подбушивањем управно на осу пута. Заштитна цев је на дубини од 1.35 m од коте коловоза а дужина је за по 3.0 m већа од крајњих тачака попречног профила пута

-паралелно вођење је могуће на 3.0 m од крајњих тачака попречног профила пута или од ивица коловоза или мање уз пројекат мера заштите пута од хаварије

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или изградње у том појасу.

За све што није дефинисано у плану посебним правилима, важе општа правила урбанистичке регулације из важећег општег Правилника ("Службени гласник РС" бр.50/2011).

**Општи услови за изградњу објеката јавне намене:**

-поштовање локација свих планираних садржаја јавне намене

-јавни објекти својом архитектуром и обликовањем представљају репере у простору и дају препознатљив печат насељу

-поред физичких структура у формирању просторно - функционалних целина важну улогу треба да имају и отворени простори и паркови

-обезбедити приступ лицима са посебним потребама на коту приземља спољњим или унутрашњим рампама, минималне ширине 90 см

Величина објекта мора бити у складу са важећим прописима и нормативима за одговарајуће јавне делатности, која ће се обављати у објекту

Спратност и тип објеката зависи од његове функције и мора бити прилагођен условима локације (спратности до П+3 зависно од функције)

Комплекс мора бити уређен тако да буде у складу са функцијом објекта и прилагођен условима локације и окружењем.

Обзиром на садашњи број корисника план не предвиђа даље проширење јавних објеката, међутим уколико се јави потреба за неким видом доградње или евентуалне изградње новог објекта на парцели важе следећа правила грађења:

**-Могуће пратеће намене у оквиру парцеле** су друге јавне површине и јавни објекти, зеленило, спортско-рекреативни садржаји мањег обима (терени за мали фудбал, кошарку, одбојку и сл.), комерцијални садржаји (али само као пратеће намене основној намени)

**-Намена објеката чија је градња забрањена у оквиру комплекса** је изградња било каквих објеката (објеката мешовитог пословања и привређивања), који би могли да угрозе животну средину и основну намену (процена ризика)

**-Забрањено је обављање делатности** у објектима које вибрацијама, буком, гасовима, мирисима, отпадним водама и другим штетним дејствима могу да угрозе околину и не представљају намену компатибилну основној намени.

**-Грађевинска линија:** Минимално удаљење грађевинске линије објеката у односу на регулациону линију приказано је на графичком приказу бр. 6 "Урбанистичка регулација са грађевинским линијама".

**-Најмања удаљеност објекта од границе суседне парцеле** износи 3,5 м.

**-Најмања међусобна удаљеност објеката у оквиру парцеле** износи минимално половину висине вишег објекта.

**-Врста објеката обзиром на начин изградње** је слободностојећи ( објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

**Услови за изградњу других објеката на парцели:**

-Дозвољена је изградња више објеката у склопу планираног комплекса.

-Дозвољена је изградња помоћних објеката у склопу планираног комплекса, али искључиво у складу са планираном наменом.

**Архитектура и обликовање:**

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем, али уједно да задовољава све потребне нормативе датих у правилама уређења.

**Стандарди приступачности:**

У процесу пројектовања придржавати се Правилника о условима за планирање и пројектовање објеката у вези са несметаним кретањем деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица. У процесу пројектовања придржавати се Правилника о техничким стандардима приступачности (Службени гл. РС 19/2012).

## 10.4.1. Комунални објекти и површине

**Гробље**

У насељу Падеј се налазе два гробља, православно и католичко. Ова два стара гробља се у постојећим границама могу користити у скаладу са важећим прописима.

Није планирано проширење гробља.

Постојећа гробља треба уређивати према следећим параметрима:

- Парцела гробља је подељена на гробна поља у којима се предвиђа више типова сахрањивања у једном гробном месту: једног умрлог лица, два умрла лица, три или четири умрла лица.
- Ширина бетонских прилазних стаза између гробних поља је 0.90 m, а растојање између гробних места 0,50 m.

**ТАБЕЛА бр.6. Основни елементи за димензионисање површина за сахрањивање:**

ВРСТЕ ГРОБНИЦА	димензија (m)	бруто површина
гробнице -двојне	2.50 x 2.75	око 12,0 m <sup>2</sup>
гробови у низу	2.20 x1,0 и 2,30x1,10	око 5,0 m <sup>2</sup>
гробови за урне		око 1,2 m <sup>2</sup>

- Гробно поље треба решити у стилу пејзажног парка. Гробно место са припадајућом комуникацијом је величине 3,00 x 2,50 m. Затрављена површина се преноси и на уоквирену површину око споменика, где се може, извршити засађивање цвећа или украсног жбуња.
- Основни елемент садржаја гробља, односно парцела је гробно место. На гробљу треба предвидети ортогоналан распоред гробних места ради оптималне искоришћености земљишта, уз јеноставније обележавање на терену и истовремено максимално озелењавање међупростора.
- Породична гробна места за сахрањивање две особе, као најчешћи вид сахрањивања су спољних димензија 2,00 x 2,10 m са међуразмаком од 0,5 m у реду и 0.9 m између редова. Класично сахрањивање на дубини 1.8 m и дистанце од 1.0 m од max. нивоа подземних вода.
- Од начина обликовања гробног места зависи изглед целог гробља. Поштовање интенција и придржавање планираног распореда и димензија гробних места, као и елеминисање привремених решења заузећем зелених површина за сахрањивање, једино може гарантовати организацију простора гробља као зелене парковске површине.
- Надгробни споменици се раде од природног камена на одговарајућем постољу. Висине надгробних споменика се типизирају на димензије по висини од 80 cm, 100 cm и 120 cm, а ширине за појединачна гробна места су 60 cm, а за двојна гробна места су 120 cm.
- Гробна места су оријентисана у правцу исток–запад.

Остали комунални објекти ( зелена пијаца и др...) се задржавају на постојећим локацијама уз потребу уређења комплекса и повећања врста услуга, а могуће су реконструкцијом постојећег објекта, доградња и евентуална изградња новог објекта до параметара:



**Макс. индекси заузетости** ..... 15%  
**Максимална спратност објекта** ..... П+1.

### Пијаца

У самом центру насеља налази се пијаца површине 0.1ha.

Функција пијачне продаје се обавља на јавној површини, поред објекта месне заједнице, па се не дозвољава било каква изградња објеката који би били у функцији зелене пијаце. Постојећи простор уредити и одржавати у складу са свим санитарним прописима који су везани за одржавање објеката и простора овог типа. Дозвоља се постављање покретних тезги за продају (не дозвоља се фиксирање тезги за јавну површину). Ове тезге је потребно одржавати и осавремењавати у складу са могућностима. Предвидети јавне мокре чворове и централну чесму.

### 10.4.2. Јавне зелене површине

Својом слободном доступношћу и начином коришћења, јавне зелене површине би требало да испуњавају најважније социјалне функције. У ове просторе спадају следећи плански елементи система зеленила: паркови, улично зеленило и зелене површине око јавних објеката.

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. Најмање 70% површина намењених парку треба да буде под зеленилом.

Улично зеленило ће бити формирано уз саобраћајнице чији улични профили дозвољавају формирање линијског зеленила ради раздвајања пешачких токова и ободних зграда од колског саобраћаја и стварању повољних санитарно-хигијенских и микроклиматских услова са циљем повезивања свих категорија зеленила у јединствен систем. Ово зеленило има заштитни карактер. У ширим уличним профилима могуће је озелењавање простора употребом више врста дрвећа и грмља примењујући слободан распоред мањих и већих групација и појединачних стабала.

Од укупне површине под саобраћајницама, око 30% треба да је под линијским зеленилом. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5 m и 3,5 m. Ради безбедности саобраћаја, дрвеће садити на удаљености од 2 m од ивице коловоза, а шибље 2 m од ивице траке.

Растојање стабала од објекта не би требало да буде мање од 4,5 m.

Растојање између дворедих садница је најмање 5 m а у зависности од врсте креће се између 5-15 m.

Код озелењавања улица водити рачуна да зеленило не сме представљати препреку за кретање саобраћаја и пешака као и да не сме смањити прегледност саобраћаја.

При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да, сем декоративних својстава, буду прилагођене условима раста у уличним профилима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину и гасове...)

Зелене површине јавних објеката посебно третирати и уредити на начин који ће омогућити интегрисање зеленила у укупну архитектноску композицију јавног објекта.

У оквиру зелених површина јавне намене није дозвољена изградња осим изградња објеката инфраструктуре.

### **Дозвољени урбанистички параметри:**

Дозвољена је мања изградња, водећи рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама и то максимално:

Степен заузетости	до 10%
-------------------	--------

**Спратност објеката:**

- спратност објеката је до П+0.

**Врста објеката с обзиром на начин изградње је:**

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

**Слободне површине:**

У укупном билансу површине комплекса, алеје, путеви, платои и стазе треба да заузму до 20% површине. Најмање 70% површине комплекса треба да буде под зеленилом.

Избор преовлађујућих врста дрвећа и шибља треба да одговара природној потенцијалној вегетацији; на местима где је то могуће формирати визурне тачке. На површинама намењеним заштитном зеленилу садити врсту зеленила које је посебно отпорно на загађење и штетне утицаје из околине.

**Ограђивање:**

Парцела се не ограђује осим за објекте у функцији туризма, културе, спорта и рекреације, као и постојећи стамбени или пословни објекти.

**Архитектонско-грађевинска структура и обликовање:**

Висок ниво обликовања. Поплочавање пешачких стаза материјалима отпорним на хабање. Основно уређење обухвата нивелацију, зеленило, партер и сл.

#### 10.4.3. Спорт и рекреација

Организација и уређење комплекса намењеног изградњи објеката и пратећих садржаја у функцији спорта и рекреације је условљено прописаним нормативима за величину спортских терена на отвореном и затвореном простору у зависности од врсте планиране спортске активности.

**Доминантна намена:** Спорт и рекреација

**Врста и намена објеката.** У оквиру целине дозвољава се изградња објеката спорта и рекреације, комерцијалних и туристичко-угоститељских садржаја са смештајним капацитетима, као пратећих садржаја основне намене комплекса.

У оквиру спортских и спортско-рекреативних комплекса, уколико то услови дозвољавају, могу се наћи и специјализоване школе или клубови (фудбалски, кошаркашки и сл.).

**Могући садржаји у оквиру целине су:**

- вишенаменска спортска хала и мањи спортски објекти
- спортски терени, терени за мале спортове, базени и сл.
- остали садржаји (трим стазе, стаза здравља, шеталишта, справе за вежбање у природи, површине за играње деце, простори за одмор и сл.)
- зеленило
- локали (угоститељство, туризам, трговина)
- паркинг простор и друге манипулативне површине

**Могуће пратеће намене:** пословне и комерцијалне делатности (угоститељство, услуге), објекти за јавну употребу (култура и сл), јавни вц, зеленило.

**Намена објеката чија је градња забрањена у овој целини** је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката, који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика). Забрањени су објекти привређивања и мешовитог пословања.

У целини није дозвољена изградња објеката услужног и производног занатства и других делатности рада, комерцијалних објеката типа робно-тржних центара, veleпродајних објеката, као ни објеката сервисно - услужних делатности (бензинске и гасне станице, праонице возила, заједничке гараже и сл.).

**Дозвољени урбанистички параметри:**

- Степен заузетости:
  - за затворене објекте до 25%
  - за отворене објекте до 50%
- Укупан степен заузетости, рачунајући објекте и спортске терене је максимално 50% (отворени и затворени објекти и терени).
- Максимални степен искоришћености парцеле је 70% (рачунајући све објекте и платое са саобраћајницама, стазама и спортским теренима). Процент учешћа зеленила у склопу ове целине је мин 30%.

Спратност објеката	максимално	П+0
Паркирање	1ПМ/100m <sup>2</sup> комплекса	
Процент озелењених површина	Минимално 30%	

Потребно је водити рачуна о постојећој валоризацији стабала и слободним површинама. Најмања међусобна удаљеност објеката у овој зони је 4,0 m, односно минимално половину висине вишег објекта.

**Врста објеката с обзиром на начин изградње је:**

- слободностојећи (објекат не додирује ни једну линију грађевинске парцеле).

**Услови за изградњу других објеката на парцели:**

Могућност изградње помоћних објеката у склопу планираних комплекса (настрешнице уз базен, наткривене терасе-сенице и сл.). Површина других објеката на парцели се урачунава у индекс заузетости и изграђености.

**Обликовање:**

Савремено архитектонско решење које треба да је у складу са његовом функцијом и непосредним окружењем.

**Ограђивање:**

Парцеле се могу оградити транспарентном оградом висине до 3m, у зависности од врсте спортске и рекреативне активности, односно према условима које одреди надлежни орган ради контролисаног приступа корисника.

Грађевинске парцеле се могу ограђивати функционалном и естетском нетранспарентном оградом чија висина може бити највише до 1,8 m.

**Озелењавање:**

Све слободне површине у склопу целине спорта и рекреације треба да су парковски озелењене и уређене, а учешће зелених површина у комплексима намењеним спорту и рекреацији мора да буде минимално 30% укупне површине комплекса.

**Паркирање:**

- потребан број паркинг места решити у оквиру припадајуће парцеле по критеријуму 1пм/100 m<sup>2</sup>. Код спортских хала – 1ПМ на користан простор за 40 гледалаца.

**10.4.4. Саобраћајнице**

Саобраћајна инфраструктура се пројектује, гради, реконструише и одржава у складу са Законом о железници (Сл.гл. РС 45/2013), Законом о јавним путевима („Службени гласник“ РС 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13), Правилником о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, бр. 50/11), Правилником о техничким нормативима за приступне путеве, окретнице и уређене платое за ватрогасна возила у близини објеката повећаног ризика од пожара („Службени лист СРЈ“, бр. 8/95), Правилником о техничким стандардима приступачности („Службени гласник РС“, бр. 19/12) као и другим законским, подзаконским и другим актима који регулишу ову област.односно важећи технички нормативи који регулишу област изградње, одржавања, заштите и реконструкције јавних путева и железница.

**Правила грађења, нивелација и регулација за друмски саобраћај**

Генерално нивелацију нових саобраћајница спровести тако да прате услове на терену и максимално их користе водећи рачуна при томе да се обезбеде оптимални услови евакуације атмосферских вода и заштите од површинских. Нивелација новопланирих саобраћајница мора се ускладити са нивелацијом на месту укрштања са саобраћајницама које се задржавају у постојећој траси.

Максимални подужни пад за саобраћајнице првог реда је 6.0-8.0%. Остале саобраћајнице могу се извести и са већим падом уколико су услови на терену такви да би ублажавање нагиба нивелете захтевало велике радове или знатне објекте. Попречни нагиб коловозне траке у правцу је 2.5%

Планирана регулација подразумева једнаку ширину коловозне траке у свим условима, по правилу једнаку ширину тротоара и канала за одводњавање коловоза и прилагођену ширину појаса зеленила у складу са конкретним условима на терену и просторним ограничењима.

**Генерално регулационо решење**

<b>Саобраћајница 1. реда, државни пут *</b>		
коловоз 2x3.85	.....	7.7 m
тротоар 2x2.5	.....	5.0 m
укупно**	.....	12.2 m
<b>Саобраћајнице 2. реда*</b>		
коловоз 2x3.25-3,5	.....	7.0 m
тротоар 2x2,5	.....	5,0 m
укупно**	.....	12.0 m
<b>Саобраћајнице 3. реда*</b>		
коловоз 2x3,0-3,6	.....	6,0-7,0 m
тротоар 2x1,5-2,5	.....	3,0-5,0 m
укупно**	.....	9.0-12.0 m
<b>Колски прилази и приступи</b>		
коловоз	.....	2.5-6 m
<b>Бицикличка стаза</b>		
коловоз 1.25 (2x1.25)	.....	1.25(2.5)
разделна трака	.....	1.0 m
укупно	.....	2.25(3.5) m
<b>Тротоари:</b>		
без зеленила	.....	мин 1.5
са пунктуалним зеленилом	.....	мин 2.5

\* ширина коловоза дата у табели је са извођењем ивичњака. Уколико се ивичњаци изводе изоставља се ширина ивичних трака. \*\* укупна ширина важи на саобраћајницама без ивичњака уз коловоз

Постојеће саобраћајнице изводе се у постојећим катастарим парцелама. У зависности од захтева за реконструкцијом и ширења саобраћајног профила могуће је ширење и земљишног појаса односно формирање нове (планиране) регулационе линије површине јавне намене.

Планиране површине јавне намене формирају се као земљишни појас тј. непрекинута земљишна површина са обе стране усека и насипа јавног пута, ширине најмање 1,0m мерено на спољну страну од линије крајњих тачака попречног профила, ван насељеног места. У насељу за улице је то површина од крајњих тачака попречног профила (улице).

Заштитни појас је површина земљишта уз земљишни појас, на спољну страну, чија ширина зависи од категорије пута (рачуна се од спољне ивице земљишног путног појаса (регулационе линије)):

- државни путеви I реда износи 20,0m

- општински путеви износи 5,0m

Појас контролисане градње је површина са спољне стране заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката који је исте ширине као и заштитни појас.

У насељеним подручјима обухваћеним урбанистичким планом, границе грађења у односу на јавни пут се утврђују тим планом.

Правац државног пута кроз насеље одређује надлежни орган локалне самоуправе на основу сагласности надлежног министарства.

Реконструкција раскрсница односно укрштаја општинског или некатегорисаног пута и државног пута може се градити само уз услове и сагласност на техничко решење управљача државним путем. Приликом израде техничке документације за реконструкцију раскрснице као решење за раскрсницу може се пројектовати и кружна раскрсница према условим и уз сагласност на техничко решење управљача јавним путем (ако је раскрсница на траси државног пута уз сагласност ЈП Путеви Србије).

У складу са условима ЈП Путеви Србије 953-21282/13-1 од 27.12.2013. геометрију за кружну раскрсницу на укрштају државног пута и планираног општинског пута при изради техничке документације проверити уз сарадњу са ЈП Путевима Србије и преиспитати начин укрштања планираног општинског пута са ул. Бранка Радичевића, некатегорисаним општинским путем ван границе обухвата и планиране националне бицикличке стазе на крајњој јужној граници плана (спроводи се на основу ПДР локалног пута од државног пута првог реда број 24 – улаз у Падеј до границе са к.о. Ада – прилаз мосту на Тиси).

У оквиру ситуационог решења кружне раскрснице на укрштају трасе државног пута II-Б реда бр. 13 и улице Маршала Тита уврстити и локацију бензинске станице са преиспитивањем положај и геметрије улаза и излаза у зони кружне раскрснице.

Извршити проверу ситуационог решења, безбедности и проточности на локацијама на којима би се предложили кружни токови. Приликом дефинисања функционалног решења, димензионисања раскрснице и обликовања прикључних праваца имати у виду ранг токова који се укрштају на кружном току, положај у простору и токове ужег и ширег окружења. Применити верификациони програм проходности у складу са меродавним возилом (укључујући и вангабаритни превоз), извршити проверу планског решења са становишта испуњења услова релативне хомогености карактеристичних брзина у кружној раскрсници и унутрашње прегледности. Ширину возне траке у кружном току предвидети у складу са кривом трагова и потребним резервним простором.

Коловозна конструкција улица које се поклапају са правцем државног или општинског пута који пролази кроз насеље сматрају се деловима тих путева заједно са саобраћајном сигнализацијом (осим светлосне).

Земљани пут који се прикључује на јавни пут мора имати коловоз са тврдом подлогом или исти као и јавни пут најмање ширине 5,0 m на 40,0 m за пут I реда, 20,0m за пут II реда и 10,0m за општински пут мерено од ивице коловоза јавног пута.

Прикључци новопланираних саобраћајница спроводе се на начин како је овим планом прописано. Прикључак прилазног пута на јавни пут може се градити само уз сагласност управљача јавног пута.

Ваздушни простор изнад коловоза је 7,0m а слободни простор изнад коловоза је 4,5m.

На раскрсници или укрштају са железничком пругом утврђује се зоне потребне прегледности. У утврђеним зонама потребне прегледности забрањена је свака градња или подизање постројења, уређаја и засада или било каква активност којом се омета прегледност. Управљач има право да од власника или непосредног држаоца захтева да се уклоне објекти који ометају потребну прегледност. Држалац или власник суседне парцеле има право на накнаду од стране управљача пута по основу ограниченог права коришћења. Прегледност на раскрсницама мора бити обезбеђена током целе године.

Ако постојећи јавни пут, односно његов део, треба изместити због грађења другог објекта, јавни пут, односно његов део који се измешта, мора бити изграђен са елементима који одговарају категорији тог пута. Трошкове измештања јавног пута, односно његовог дела, сноси инвеститор објекта због чије изградње се врши измештање јавног пута, односно његовог дела, уколико се инвеститор и управљач јавног пута другачије не споразумеју.

У случају укрштања јавног пута са железничком инфраструктуром због изградње јавног пута, односно железничке инфраструктуре, трошкове изградње надвожњака или подвожњака, сноси инвеститор изградње тог јавног пута, односно те железничке инфраструктуре.

Паралелно вођење или постављање инсталације у парцели јавног пута, на траси државног пута ван коловоза, и укрштање других инфраструктурних система и објеката са јавним путем могуће је уз услове и сагласност надлежног управљача јавног пута за техничко решење за конкретну инсталацију.

Инсталације планирати на удаљености минимални 3.00 од крајње тачке попречног профила или спољне ивице путног канала за одводњавање.

Укрштање инсталације са јавним путем предвидети искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштиној цеви. Заштитна цев мора бити посавњена на целој дужини између крајњих гачака попречног профила пута, увећана за по 3,00m са сваке стране. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви износи 1,35-1,50m. Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (посгојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,00-1,20m. Укрштаје планираних инсталација удаљити од укрштаја посгојећих инсталација на мин. 10,00 m.

За све предвиђене интервенције на траси државног пута и инсталације које се воде кроз земљишни појас (парцелу пута) предметног пута потребно је да се обратите ЈП „Путеви Србије“ за прибављање услова и сагласности за израду пројектне документације, изградњу и постављање истих у складу са важећом законском регулативом тј. Закона о јавним путевима („Сл. гласник РС“, бр.101/05,123/07, 101/11,93/12) и Закона о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“, бр.72/09 и 81/09).

### **Правила грађења за железнички саобраћај**

Пружни појас је земљишни простор између колосека као и простор са стране колосека мин. 8,0m од осе колосека (6,0m у насељеном месту). То је простор за смештај колосечних капацитета и објеката у функцији одвијања железничког саобраћаја.

Заштитни пружни појас је земљишни појас са обе стране пруге, ширине 200m, рачунајући од осе крајњих колосека. У заштитном појасу сви објекти морају се градити тако да не

угрозе одвијање железничког саобраћаја, а већи објекти и хидротехнички објекти морају имати сагласност и услове јавног предузећа које управља пругом.

Укрштање пруге и пута је само на пружном прелазу који не може бити у нивоу уколико је пут аутопут и у реону станичног платоа, уз претходно прибављен акт управљача железничке инфраструктуре. Управљач путева је дужан да изгради коловозни застор на земљаном путу који се укршта са железничком инфраструктуром у истом нивоу.

Ван простора уређених урбанистичким планом укрштање се изводи на мин. 2000m размака са свођењем саобраћајница прама укрштајима.

Паралелно вођење пута и пруге је под условом да је најближа тачка конструкције горњег строја пута на мин. 8,0m од осе најближег колосека.

Укрштање или паралелно вођење пута и осталих инфраструктурних капацитета се одвија на начин да се не угрози одвијање железничког саобраћаја под условима и уз сагласност јавног железничког предузећа.

Ваздушни простор изнад горње ивице шине (ГИШ) је 12,0m (14,0m за далеководне преко 220 KV). Објекти који прелазе преко пруге могу имати најмању светлу висину од 6,5m.

Реконструкција железничке инфраструктуре ради њеног измештања због изградње другог објекта мора имати елементе за категорију те инфраструктуре а трошкове сноси инвеститор објекта због кога се врши реконструкција уколико узајамним споразумом није решено на други начин.

Појас забрањене градње је 25,0m мерено од осовине најближег колосека осим објеката инфраструктуре на основу сагласности управљача железничком инфраструктуром.

Индустријски објекти, рудници, каменоломи и сл. не могу се градити ближе од 50,0m од осе најближег колосека.

Корисници, односно сопственици шума и земљишта дужни су да у појасу ширине 10,0 метара у шумама уредно уклањају дрвеће, растиње и лишће, а у појасу ширине пет метара на другом земљишту благовремено уклањају сазреле пољопривредне културе и по потреби предузимају друге мере заштите од пожара. Ширина појаса рачуна се од спољне ивице пружног појаса.

### **Правила грађења објеката у функцији саобраћаја у грађевинском подручју**

#### **Станица за снабдевање горивом**

То су објекти под посебним режимом рада. Лоцирају се иза раскрснице или на мин. 50.0 m (15.0m' на улици нижег ранга) од линије заустављања. Минимална удаљеност од суседног објекта се одређује у складу са прописима који важе за ову врсту објеката. Снабдевене су са мин. 2 тачиона места и могућношћу точења свих врста погонског горива са одвојеним местом за точење теретних возила, компресором за ваздух и чесмом. Пожељно је да имају прикључке и за пуњење батерија аутомобила на електрични погон. Станице у саставу могу имати пословни објекат са продајом резервних делова и мазива, продавницом, рестораном и паркинг простором за мин. 5 возила од којих је једно за возило лица са инвалидитетом.

За станицу за снабдевање горива уз државни пут прописује се израда плана детаљне регулације са решењем прикључка на државни пут и са уливним и изливним тракама.

Планирање бензинских станица ускладити са одредбама Закона о изменама и допунама закона о јавним путевима (Сл.гл. РС бр. 104/13) уз проверу решења из планова вишег реда.

#### **Сервисне радионице, радионице и мањи погони:**

Нови објекти лоцирају се у посебним блоковима или по периферији. Снабдевени су паркинг простором са довољним бројем паркинг места која зависе од делатности, броја запослених и величине објекта. У односу на раскрсницу постављају се на мин. 50,0m' од линије заустављања (20,0m' у улицама нижег ранга).

**Паркиралишта:**

Паркинг место је димензија 2.5x5.0 m. Интерна саобраћајница је ширине 6.0 (5,5) m' за управно паркирање. Могући је и другачији распоред паркинг места (под углом). Растојање улаза/излаза у односу на раскрсницу је мин. 35,0m' од линије заустављања (15,0m' за улицу нижег ранга).

За паралелно паркирање уз коловоз, паркинг место је димензија 2,0x6,0.

На сваком паркиралишту, за возила лица са посебним потребама мора се обезбедити мин. једно на сваких 20 паркинг места (5%) мин. једно паркинг место на мањим паркиралиштима. Паркинг место за теретно возило има димензије 3,5x18m са интерном саобраћајницом ширине 5 m за косо паркирање и кретање возила улаз-излаз у једном смеру.

**Стајалишта јавног превоза:**

То су површине за заустављање возила јавног превоза аутобуског подсистема и граде се у нишама у појасу регулације површине јавне намене (земљишном појасу), уз коловозне траке саобраћајница. Ширина коловоза у ниши је 3,5 (изузетно 3.0) m а тротоара 3,0 m. Дужина нише износи 20 m, односно 30 m за зглобни аутобус. Саставни део стајалишта су уливна и изливна трака којима се обезбеђује прилаз односно излаз са стајалишта. Стајалишта се изводе на предлог општине или превозника уз услове и сагласност управљача јавним путем и у складу са прописаним техничким условима за ову врсту објеката.

**10.4.5. Објекти водоводне и канализационе инфраструктуре****ВОДОВОД**

Водовод се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Минимална дубина укопавања цеви водовода је 0,8 m од врха цеви до коте терена, односно тако да цев буде заштићена од дејства мраза и саобраћајног оптерећења
- У случају да извориште има такав капацитет да у моменту вршне потрошње не може да задовољи потражњу, предвидети изградњу резервоара за изравнање потрошње
- Минимални пречник уличне водоводне цеви треба да буде  $\sqrt{100}$ mm (због противпожарне заштите објекта). Водоводну мрежу градити у прстенастом систему, где је то могуће због повољнијег хидрауличког рада система
- Предвидети постављање противпожарних хидраната на прописаном растојању у свему према важећем правилнику о против пожарној заштити. Хидранти треба да буду надземни, видно обележени и постављени тако да увек буду приступачни.
- Притисак у мрежи не би смео да пређе 7 бара због могућих кварова а ако негде и буде већи предвидети уградњу регулатора притиска
- Минимално растојање ближе ивице цеви од темеља објекта је 1,50m. Минимално дозвољено растојање при паралелном вођењу са другим инсталацијама износи:
  - међусобно водовод и канализација 0,40m
  - до електричних и телефонских каблова 0,50m
- Тежити да водоводне цеви буду изнад канализационих, а испод електричних каблова при укрштању.
- Избор материјала за изградњу водовода као и опрема која се уграђује врши се уз услове и сагласност надлежног Јавног комуналног предузећа, и морају да задовољавају све прописане стандарде и поседују атесте сертификационих кућа које контролишу квалитет истих



- Појас заштите око главних цевовода износи најмање по 2,5m од спољне ивице цеви. У појасу заштите није дозвољена изградња објеката, ни вршења радњи које могу загадити воду или угрозити стабилност цевовода.
- Забрањена је изградња објеката и сађење засада над разводном мрежом водовода и канализације. Власник непокретности која се налази испод, изнад или поред комуналних објеката (водовод или канализација) не може обављати радове који би ометали пружање комуналних услуга.
- Прикључење на јавни водовод врши се искључиво према условима које одреди надлежно комунално предузеће
- водомер мора бити смештен у посебно изграђени шахт и испуњавати прописане стандарде, техничке нормативе и норме квалитета, а поставља се на мах 2,0m од регулационе линије.
- Забрањено је извођење физичке везе градске водоводне мреже са мрежама другог изворишта: хидрофори, бунари, пумпе итд.
- Приликом градње цевовода и објеката водовода строго се придржавати прописа о безбедности и здравља на раду .

### КАНАЛИЗАЦИЈА

Канализација се мора трасирати тако:

- Да не угрожавају постојеће и планиране објекте, као и планиране намене коришћења земљишта
- Да се поштују прописи који се односе на друге инфраструктурне системе и објекте
- Колекторе за сакупљање и одвођење фекални отпадних вода трасирати дуж осовине саобраћајнице, а водовод на супротној страни у односи на колекторе атмосферских вода.
- Максимална дубина укопавања колектора канализационе мрежа је 6 m (изузетно 7 m). Минимална дубина треба да буде таква да цевовод буде безбедан у односу на темена оптерећења
- Ревизиона окна морају се постављати на:
  - местима споја два колектора
  - ако се мења правац колектора који спроводи фекалну отпадну воду на правцима на растојању највише 160D
  - при промени пречника колектора
- Гранично ревизионо окно извести 1,5 m унутар регулационе линије и у истом извршити каскадирање. Прикључке из ревизионог окна до канализационе мреже извести са падом од 2 – 6 %, управно на улични канал, искључиво у правој линији без хоризонталних и вертикалних ломова.
- У правцу тока не сме се ни код једне врсте колектора са прикупљање и одвођење отпадних вода вршити презалаз са већег на мањи пречник колектора.
- Минимални пречник уличне фекалне канализације је Ø200mm, а кућног прикључка је Ø150mm.
- Главне одводнике из објекта, где год је то могуће, по правој линији одвести из објекта ка уличној канализацији.
- У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење фекалних отпадних вода у колекторе атмосферских вода.
- У деловима града где је каналисање извршено по сепарационом систему забрањено је увођење атмосферске воде у колекторе фекалних вода.
- Квалитет отпадних вода које се испуштају у канализациони систем мора да одговара Правилнику о техничким и санитарним условима за испуштање отпадних вода у градску канализацију.

- При упуштању индустријских отпадних вода у систем градске канализације, уколико је потребно, предtretманом довести квалитет индустријских отпадних вода на ниво квалитета отпадних вода из домаћинства.

- Прикључење гаража, сервиса моторних возила и других објеката, који продукују отпадну воду са садржајем уља, масти, нафтних деривата вршити преко таложника и сепаратора уља и масти.

Код пројектовања и изградње обавезно је поштовање и примена свих важећих техничких прописа и норматива из ове области.

- Постојеће постројење реконструисати да по капацитету и по ефикасности може да задовољи потрошњу за пројектни период

- Квалитет воде који се испушта у реципиент мора да одговара Правилнику и не сме да буде квалитета нижег него у реципиенту

#### 10.4.6. Електроенергетски објекти

Изградња електроенергетских објеката и објеката у близини истих може се вршити уз поштовање важећих прописа, техничких услова Е.Д. и сагласно техничким препорукама електродистрибуције Србије.

На основу прибављене грађевинске дозволе коју према одобреној техничкој документацији издаје надлежни орган локалне самоуправе, може се приступити изградњи објеката уз услов да 8 дана пре почетка радова инвеститор изврши пријаву почетка радова надлежном органу који је издао грађевинску дозволу и грађевинској инспекцији на чијој се територији гради објекат.

Код изградње надземних 20 kV водова мора се обезбедити заштитни коридор од 6m, обостраном од осе далековода, односно укупне ширине до 12m.

При томе се морају поштовати и други услови из „П.Т.Н. за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 40 kV“ (Сл. лист СФРЈ 65/88 и Сл.лист 18/92).

Надземни нисконапонски водови могу се градити уз услов да су обезбеђени минимални размаци од других инсталација и објеката а који износе:

0,4 m..... од цеви водова и канализације

0,5 m..... од телекомуникационих каблова и темеља грађевинских објеката

0,6 m..... од спољне ивице канала за топловод

0,8 m..... одгасовода у насељу

Ако се потребни размаци не могу остварити, енергетски кабл се полаже у заштитну цев, дужине најмање 2m. са обе стране места укрштања или целом дужином код паралелног вођења, при чему најмањи размак не сме бити мањи од 0,3m.

Није дозвољено паралелно вођење енергетског кабла изнад или испод гасовода, топловода и цеви водовода и канализације.

Код укрштања са телекомуникационим кабловима, енергетским кабл се полаже испод, а угао укрштања треба да износи најмање 30°, што ближе 90°.

На прелазу преко саобраћајнице, енергетски кабл се полаже у заштитну цев на дубини минимално 0,8 m испод површине коловоза.

За планиране МБТС 1000/630 kVA мора се обезбедити простор од око 1ар. и приступ из главне саобраћајнице.

На графичком плану су приказани потребни електроенергетски објекти средњег и ниског напона, преко којих ће се обезбеђивати ел. енергија дом краја планског периода.

#### 10.4.7. Електронска комуникациона инфраструктура

Подземни телекомуникациони водови приступне мреже постављају се испод јавних површина (тротоарски простор, слободне површине, зелене површине, пешачке стазе, паркинг простор и изузетно саобраћајница) и испод грађевинских парцела уз сагласност власника-корисника.

Подземни телекомуникациони каблови полажу се у ров ширине 0,4 m на дубини од 0,8 до 1 m према важећим техничким прописима за полагање ТТ каблова у ров.

Код приближавања и укрштања ТТ каблова са осталим инфраструктурним објектима потребно је остварити следеће минималне размаке:

- са водоводном цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,6 m,
- са канализационом цеви код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 0,5 m,
- са електроенергетским каблом од 10 kV код укрштања 0,5 m, а код паралелног вођења 1 m,
- од регулационе линије 0,5 m,
- од упоришта електроенергетских водова до 1 kV 0,8 m.
- при укрштању са енергетским кабловима најмање растојање мора бити веће од 0,5m, а угао укрштања треба да буде у насељеним местима најмање 30°, по могућству што ближе 90°, а ван насељених места најмање 45°. По правилу телекомуникациони кабл се полаже изнад енергетских каблова;
- уколико не могу да се постигну размаци из претходно наведене две тачке на тим местима се енергетски кабл провлачи кроз заштитну цев, али и тада размак не сме да буде мањи од 0,3 m;

-базне станице градити по техничким препорукама и стандардима Телеком Србија, непосредни простор око антенског стуба оградити (20-30m<sup>2</sup>) и спречити блиску изградњу која ће смањити ефикасност функционисања (умањити или спречити сигнал).

Код приближавања подземног телекомуникационог вода темељу електроенергетског стуба, хоризонтална сигурносна удаљеност износи 0,8 m, а не мање од 0,3 m уколико је телекомуникациони вод механички заштићен.

Приликом реконструкције и изградње нове месне телефонске мреже, код паралелног вођења и укрштања телефонских каблова са другим инфраструктурним објектима неопходно је у свему се придржавати важећих техничких прописа ЗЈ ПТТ и других услова која регулишу ову материју.

Паралелно јавном путу, у заштитном појасу, могу се планирати паралелно вођени објекти телекомуникацијске инфраструктуре на растојању од најмање 3,0 m од крајњих тачака дотичног инфраструктурног објекта до регулационе линије јавног пута

Могуће је укрштање објекта телекомуникацијске инфраструктуре са јавним путем уз израду одговарајуће техничке документације. Укрштање се изводи управно на осу пута, уз смештање инсталације у прописану заштитну цев која се поставља механичким подбушивањем испод трупа пута. Дубина на којој се налази горња кота заштитне цеви је на 1,35-1,50 m од горње коте коловоза и на 1,00 m од коте дна одводног канала. Цев је дужине једнаке целој ширини попречног профила, између крајњих тачака профила, увећаној за по 3,00 m са сваке стране.

#### 10.4.8. Термоенергетска инфраструктура

Дистрибутивни гасовод трасирати да не угрожава постојеће или планиране намене коришћења земљишта, да се поштују прописи који се односе на другу инфраструктуру, као и прописи о геолошким особинама тла. Пре извођења радова одредити радни појас. При извођењу радова на изградњи гасоводне мреже у исти ров ће се полагати полиетиленска цев за накнадно удубавање оптичког кабла ради формирања вишенаменске телекомуникационе мреже (ВХТКМ) за даљинску контролу и мерење потрошње гаса.

Минимална дубина укопавања гасовода високог притиска:

-у зеленим површинама и тротоарима је 0,8 m. Изузетно, дубина укопавања може бити минимално 0,6 m али на деоницама краћим од 50 m и на местима где нема опасности од великих оптерећења.

-при уздужном вођењу гасовода у коловозу је 1,3 m

-при укрштању са улицама је 1,3 m

-на обрадивим површинама је 1,0 m

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

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

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

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

	паралелно вођење	укрштање
нафтовод, продуктовод	0,8 m	0,3 m
гасовод	0,5 m	0,3 m
водовод	0,5 m	0,3 m
вреловод или топовод	0,7 m	0,3 m
канализација од бет. цеви	0,7 m	0,3 m
ПТТ инсталације	0,6 m	0,3 m
ТВ и комуникациони каблови	0,5 m	0,3 m
висконапонски водови	0,5 m	0,5 m
нисконапонски водови	0,5 m	0,3 m
вишегодишње дрвенасто		
растиње	1,0 m	НЕ
шахтови	0,3 m	НЕ

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

- 1,0 m за гасоводе притиска од 2-4 bar

- 3,0 m за гасоводе притиска 7-13 bar

Минимална дубина укопавања гасовода високог притиска при укрштању са железничком пругом и индустријским колосеком износи 1,5 m, рачунајући од горње ивице прага и 1 m испод пратећег продужног јарка. Није дозвољено укрштање са пругом испод скретница. Приликом укрштања гасовода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, гасовод се по правилу води под правим углом. Уколико то није могуће, угао између осе препреке и осе гасовода може бити од 60° до 90°

При укрштању гасовода са путевима и улицама крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта мин. 1,0 m са сваке стране. Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени. Заштитне цеви краће од 20 m морају имати једну одзрачну цев

DN50, а цеви дуже од 20 m две одзрачне цеви DN50, постављене на крајевима заштитне цеви. Одзрачне цеви се изводе на површини земље у виду надземне луле висине 2 m. При укрштању гасовода са жељезничком пругом крајеви заштитне цеви морају бити изведени најмање 5 m од ближе шине, односно крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1 m од спољне ивице одводног канала (јарка) или ножице насипа. Називна величина заштитне цеви мора бити таква да је размак између спољашње ивице заштитне цеви најмање 50 mm. Дебљина зида се одређује прорачуном.

Мернорегулационе станице (MPC) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормаре са посебним темељима. Растојања од других објеката су:

	улазни притисак до 7 bar	Улазни притисак од 7 до 13 bar
до зграда и других објеката	10 m	15 m
од железничких пруга	10 m	15 m
од ивице пута	5 m	8 m
од надземних електричних водова	1,5 пута висина стуба	

Простор на коме се подиже MPC мора бити ограђен мрежом или неком другом врстом ограде. Удаљеност ограде од спољних зидова MPC мора бити 3 m. Ограда мора бити висока најмање 2 m.

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

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

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

Минимална дубина укопавања дистрибутивног гасовода при укрштању са путевима и улицама је 1,0 m, са жељезничким пругама 1,5 m, а са индустријским колосецима 1 m.

При укрштању гасовода са путевима и улицама крајеви заштитне цеви морају бити ван подручја или зоне објекта мин. 1,0 m са сваке стране. Крајеви заштитне цеви морају бити херметички затворени. Заштитне цеви краће од 20 m морају имати једну одзрачну цев DN50, а цеви дуже од 20 m две одзрачне цеви DN50, постављене на крајевима заштитне цеви. Одзрачне цеви се изводе на површини земље у виду надземне луле висине 2 m.

При укрштању гасовода са жељезничком пругом крајеви заштитне цеви морају бити изведени најмање 5 m од ближе шине, односно крајеви заштитне цеви морају бити изведени 1 m од спољне ивице одводног канала (јарка) или ножице насипа.

Називна величина заштитне цеви мора бити таква да је размак између спољашње ивице заштитне цеви најмање 50 mm. Дебљина зида се одређује прорачуном.

Приликом извођења било каквих радова потребно је да се радни појас формира тако да тешка возила не прелазе преко нашег гасовода на местима где није заштићен.

У близини гасовода ископ вршити ручно. У случају оштећења гасовода, гасовод ће се поправити о трошку инвеститора.

Евентулана измештања гасовода вршиће се о трошку инвеститора.

Забрањено је изнад гасовода градити, као и постављати, привремене, трајне, покретне и непокретне објекте.

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

Пре затрпавања цеви извршити испитивање на непропусност и чврстоћи у складу са техничким нормативима.

На дубини од 30cm изнад цеви у рову поставити упозоравајућу траку са натписом ГАС - жуте боје.

Трасу гасовода видно обележити бетонским стубићима са натписом на месинганој плочици ГАСОВОД на растојању од 50m.

Пре затрпавања гасовода извршити геодетска снимања по хуз –оси. Један примерак елабората доставити надлежној јединици геодетске службе и овлашћеном дистрибутеру гаса.

Пре израде техничке документације обратити се предузећу које је надлежно за дистрибуцију природног гаса ради прибављања енергетских и техничких услова за израду техничке документације.

Код израде техничке документације дистрибутивне гасоводне мреже, у свему се придржавати:

- Правилника о техничким нормативима за пројектовање и полагање дистрибутивног гасовода од полиетиленских цеви за радни притисак од 4бара („Сл.гласник СРЈ“ бр. 20/92)
- Правилника о техничким нормативима за кућни гасни прикључак за радни притисак од 4бара („Сл.гласник СРЈ“ бр. 20/92)
- Правилника о техничким нормативима за унутрашње гасне инсталације („Сл.гласник СРЈ“ бр. 20/92)
- Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење погона и одржавање гасних котларница Сл.СФРЈ 10/90 Измене и допуне бр.52/90.

## 10.5. Површине и објекти осталих намена

### 3.5.1 Правила грађења за становање

#### **Општа правила за становање:**

Објекти који се налазе у заштитном појасу инфраструктурних коридора обилазнице или појасу далековода остају у својим (постојећим) габаритима, без могућности доградње или нове градње у том појасу.

#### ***Постојећи објекти који премашују урбанистичке параметре:***

Код интервенције на постојећим објектима који не испуњавају неке од услова везаних за неопходна растојања од граница парцела и од суседних објеката, као и оних чији су параметри већи од максимално прописаних у Плану, могућа је реконструкција без промене габарита (адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор) и без отварања нових отвора на делу где не постоје прописана растојања.

Претежна намена објеката која је приказана на графичким прилозима је становање.

#### ***Типологија стамбеног ткива:***

Основни облик породичног становања у оквиру плана обogaћен је и облицима пратећих, компатибилних намена у циљу активирања простора и рационалнијег инфраструктурног

опремања као и квалитетнијег урбаног развоја у стамбеној зони. Такође, основна стамбена зона се обogaђује и новим облицима становања који могу бити:

- становање у функцији туризма (викенд куће, туристичка насеља, пансиони, апартмани, елитни објекти)
- социјално становање (станови за социјалне групе становништва, домови за старе, ђачки дом)
- мешовити типови становања (становање са услугама и пословањем, становање у периферним зонама...).

**Врста и намена објеката:**

У оквиру становања, могу се градити:

- породични стамбени објекти
- вишепородични стамбени објекти
- стамбено-пословни објекти
- пословни објекти

Породични стамбени објекти - намена је, искључиво, становање.

У зони становања је дозвољена изградња породичних стамбених објеката са највише 4 стамбене јединице организоване у једном или више стамбених објеката.

Максимална спратност породичних објеката износи П+1+Пк.

**Грађевинска линија** је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима.

У зони или потезу где постоје изграђени породични стамбени објекти растојање се утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Међусобна удаљеност породичних стамбених објеката осим полуатријумских објеката и објеката у непрекинутом низу је 4,0 m.

За изграђене породичне стамбене објекте чија међусобна удаљеност износи мање од 3,0m, у случају реконструкције не могу се на суседним странама предвиђати наспрамни отвори стамбених просторија.

Удаљеност породичног стамбеног објекта који има индиректну везу са јавним путем преко приватног пролаза од суседних објеката утврђује условима према врсти изградње у складу с овим правилником.

Удаљеност новог породичног стамбеног објекта од другог објекта, било које врсте изградње или нестамбеног објекта, не може бити мање од 4,0 m.

Најмање дозвољено растојање основног габарита (без испада) породичног стамбеног објекта и линије суседне грађевинске парцеле је за:

- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,5m
- слободностојеће објекте на делу бочног дворишта јужне оријентације . .....2,5m
- двојне објекте и објекте у прекинутом низу на бочном делу дворишта... .....4,0m
- први или последњи објекат у непрекинутом низу..... 1,5m

За изграђене породичне стамбене објекте чије је растојање до границе грађевинске парцеле мање од вредности утврђених у предходном ставу, у случају реконструкције, не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

За зоне и потезе изграђених породичних стамбених објеката чије је растојање до границе грађевинске парцеле различито од ових вредности, могу се, изузетно, нови објекти постављати и на растојањима:

- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта северне оријентације .....1,0m
- слободностојећи објекти на делу бочног дворишта јужне оријентације..... 3,0m

Породични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних и стамбених објеката свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

За паркирање возила за сопствене потребе, власници осталих објеката, а у зонама породичног становања свих врста по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на 70,0m<sup>2</sup> корисног простора, с тим да најмање трећина возила буде смештено у гаражи.

Ширина приватног пролаза за парцеле које немају директан приступ јавном путу не може бити мања од 2,5m.

На парцелама где за то постоје могућности дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених параметара. Растојање два објекта на парцели је минимално 4.0m.

Под вишепородичним становањем се подразумева градња стамбених објеката за становање више породица спратности до П+3+Пк (зависно од врсте локације-целине) са обавезним уређивањем слободних површина у виду блоковског зеленила.

Пословање се планира у приземним етажама вишепородичног становања, са оријентацијом према улици, али је могуће и у оквиру засебног објекта.

На парцелама где за то постоје могућности дозвољена је изградња више објеката у оквиру дозвољених параметара. Растојање два објекта на парцели је минимално 4.0m.

Вишепородични стамбени објекти могу имати подрумске или сутеренске просторије ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

Приземље вишепородичних стамбених објекта, уколико је нестамбено, не може да има чисту спратну висину мању од 3 m.

Планирано је да вишепородични стамбени има минимум 4 стана, односно максимум 4 стана на подесту. Број ламела у зонама средњих густина у отвореном типу блока је 2 ламеле (степенешне вертикале).

Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисне површине, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражама. Од минимално потребног броја паркинг места обавезно је 50% решити на сопственој парцели. Уколико су гараже испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно изграђености парцеле.

Гараже вишепородичних стамбених објеката планирају се у или испод објекта у габариту, подземно изван габарита објекта или надземно на грађевинској парцели.

Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

Тежити природном проветравању и осветљењу свих просторија у стану. Уколико је то немогуће, проветреност просторија (купатило, wc, оставе) остварити инсталацијама за проветравање.

#### Стамбено-пословни објекти:

Овај тип објекта, поред стамбених, садржи и пословне, односно радне просторије, које су функционално одељене од стамбеног дела објекта.

Пословни објекат-садржи просторије за одвијање пословних делатности, или одређених врста производних делатности из области производног занатства.

Изградња пословних објеката. Обављање делатности на парцелама становања је дозвољено у саставу стамбеног или другог објекта на парцели, делатност се може обављати и у другом објекту на парцели, до дозвољеног максималног степена искоришћености, односно изграђености.



Обим делатности у објекту треба да је усаглашен са просторним и функционално-техничким условима организације пословних садржаја у објекту, и да се уклапа у капацитете локације - парцеле.

Објекти комерцијалних садржаја, су саставни део зона становања и за њих треба применити услове за парцелацију, регулацију и изградњу као за целине, у зависности у којој се налазе.

**Дозвољене пословне делатности у оквиру породичног становања су из области:**

- трговине (продавнице прехранбене, робе широке потрошње и др.)
- услужног и производног занатства (обућарске, кројачке, фризерске и др.)
- услужних делатности (књижара, копирница, видеотека, и др.)
- угоститељства (ресторан, кафе бар, пицерија и сл.)
- здравства (апотека, опште и специјалистичке ординације и сл)
- социјалне заштите (сервиси за чување деце, играонице за децу, и др.)
- културе (галерије, читаонице и др.)
- забаве (билијар, салони видео игара, и др.)
- спорта (теретане, вежбаоне, аеробик и др.)
- административних делатности (представништва, агенције, и др.)
- пољопривреде (пољопривредна аптека и сл.)

Нису дозвољене пословне и производне делатности које могу угрозити животну средину и услове становања разним штетним утицајима: буком, гасовима, отпадним материјама или другим штетним дејствима, односно за која нису предвиђене мере којима се у потпуности обезбеђује околина од загађења.

У оквиру становања могу се градити и помоћни објекти (уз стамбени објекат – гаража, оставе, летња кухиња...) и економски објекти у оквиру становања ниских густина.

**Висина објеката:**

Висина објекта је растојање од нулте коте објекта до коте слемена (за објекте са косим кровом) односно до коте венца (за објекте са равним кровом).

Релативна висина објекта је она која се одређује према другим објектима или ширини регулације.

Релативна висина је, на релативно равном терену, растојање од нулте коте до коте слемена (за објекте са косим кровом), односно венца (за објекте са равним кровом). Висина венца новог објекта са венцем усклађује се по правилу са венцем суседног објекта. Висина назитка поткровне етаже износи највише 1,60 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Посебна правила изградње објеката основ су за реализацију у оквиру целине односно грађевинске парцеле одређене целине.

И пословна и стамбена намена објекта могу бити као основна или претежна намена објекта у оквиру грађевинске парцеле. На појединачним парцелама у оквиру целина компатибилна намена може бити доминантна или једина.

**Посебна правила за становање**

<b>Становање ниских густина</b> , спратности до П+З+Пк
--

(Зона I – Зона центра и Зона II – Општа стамбена зона)

Дозвољава се изградња вишепородичних - комерцијалних стамбених објеката спратности П+З+Пк искључиво у Зони I – Зона центра док је у Зони II – општа стамбена зона присутно само једнопородично становање, спратности П+1+Пк.

Дозвољена је реверзибилна промена намене објеката у оквиру дозвољених намена, уколико се тиме не угрожава животна средина.

Планиран је процес "унутрашњег ширења града", коришћењем првенствено неизграђених простора, који обухвата: доградњу и надоградњу квалитетних и замену постојећих некавалитетних објеката и изградњу нових објеката на слободним парцелама.

Примењује се и блоковска изградња, углавном са објектима на регулацији, уз промену урбане структуре укрупњавањем перцела - где је то потребно и могуће, зависно од карактеристика околних објеката и претежне регулације.

Положај грађевинске линије у односу на регулациону линију претежно се одређује на основу положаја грађевинске линије већине објеката (преко 50%).

### Правила грађења за објекте вишепородичног становања – зона I:

Простор за становање	90% површине
Простор за централне и јавне функције	10% површине
<b>Величина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 800 m <sup>2</sup>
за објекте у прекинутом низу	мин 600 m <sup>2</sup>
за објекте у непрекинутом низу	мин 500 m <sup>2</sup>

<b>Ширина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 12 m
за објекте у прекинутом низу	мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу	мин 8 m

<b>Грађевинска линија</b> је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима.			
<b>Удаљења од суседних објеката</b>			
слободностојећи	минимум	5 m	
у прекинутом низу	минимум	4m	
у непрекинутом низу	минимум	0m	
<b>Удаљења од бочних ивица парцеле</b>			
слободностојећи	мин.	2,5 m	
у прекинутом низу	мин.	4 m	
у непрекинутом низу	минимум	3 m	

<b>Индекс заузетости</b>	до 50%
за ниво целине или блока	40%
за ниво парцеле	50%
Уређене зелене површине на парцели	30%

<b>Висина објеката (метара)</b>		
до коте слемена	максимално	16,0 m
до коте венца	максимално	12,0 m

<b>Паркирање</b>		
број паркинг места	на парцели	1 ПМ на 1 стан
гараже – колективне (није дозвољена изградња појединачних гаража)	за више парцела или цео блок	- обезбеђен прилаз - Су+П+1 - озелењен кров

**Правила грађења за објекте породичног становања– зона I и зона II :**

Простор за становање	60% површине
Простор за комерцијалне садржаје	40% површине
<b>Величина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 400 m <sup>2</sup>
за објекте у прекинутом низу	мин 500 m <sup>2</sup>
за објекте у непрекинутом низу	мин 300 m <sup>2</sup>

<b>Ширина грађевинске парцеле</b>	
за слободно стојеће објекте	мин 10 m
за објекте у прекинутом низу	мин 16 m
за објекте у непрекинутом низу	мин 6 m

<b>Индекс заузетости</b>	до 50%
за ниво целине или блока	40%
за ниво парцеле	50%
Уређене зелене површине на парцели	30%

<b>Висина објеката (метара)</b>			
	до коте слемена	максимално	16 m
	до коте венца	максимално	12 m

**Положај објекта у односу на улицу**

Грађевинска линија је идентична са регулационом линијом која је дефинисана аналитичко-геодетским елементима.

**Максимална висина назитка** стамбене подкровне етаже износи 1,6m, рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, а одређује се према конкретном случају.

Изградња подрумских и сутеренских просторија се дозвољава тамо где не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе.

**Ограђивање:**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се ограђивати зиданом оградом до висине 0.9m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2m а код комбинације зидани део ограде може ићи до висине од 0,9 m.

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.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде. Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

**Паркирање и гаражирање:**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника породичних стамбених објеката (породично становање), обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута.

Потребан број паркинг и гаражних места се одређује по критеријуму: једно паркинг место по једној стамбеној јединици, једно паркинг место за сваких 70m<sup>2</sup> пословног простора односно, уколико је пословни простор мање површине, по једном објекту пословања обезбедити једно место за паркирање (или гаражирање) по једном пословном простору.

Гаражирање возила се предвиђа у склопу објекта становања – пословања.

**Услови за изградњу других објеката на парцели:**

Уколико при изградњи објекта, парцела није искоришћена до максималног индекса изграђености односно заузетости, могу се градити и други објекти до потпуног искоришћења парцеле у границама дозвољених индекса.

Уз стамбени објекат се могу градити помоћни и економски објекти максималне спратности П+Пк, а максималне висине до 4,8m од коте заштитног тротоара објекта до венца.

**Помоћни објекти:**

Помоћни објекти су: летња кухиња, магацини хране за сопствену потребу, санитарни пропусник, бунар и сл...Помоћни објекти се граде као засебни на парцели или у склопу стамбеног објекта. Дозвољава се изградња помоћних објеката у Зони II – Општа стамбена зона док у Зони I - Зона центра изградња помоћних објеката није дозвољена.

Највећа дозволена спратност помоћних објеката који се као засебни граде на парцели са породичним стамбеним објектом је П (приземље), с тим да се дозвољава градња сутерена или подрума.

**Економски објекти:**

Економски објекти су: сточне стаје (живинарници, свињци, говедарници, овчарници, козарници, испусти за стоку, ђубришне јаме – ђубришта, пољски клозети и сл. Помоћни објекти уз економске су: пушнице, сушнице, кош, амбар, настрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке и др.

Економски објекти се могу градити искључиво у оквиру економског дворишта парцеле пољопривредног домаћинства и то само у оквиру Зоне II – Општа стамбена зона.

Међусобно растојање породичног стамбеног објекта у оквиру пољопривредног домаћинства од објекта за држање животиња (сточне стаје, свињци, живинарници...) је минимално 15 m.

Удаљеност ђубришта и пољског клозета постављених искључиво на нижој коти од породичног стамбеног објекта, бунара, односно живог извора воде је минимално 20 m.

Постављање економских објеката у односу на линије границе парцеле је исто као код стамбених објеката осим што се забрањује постављање економског објекта на регулациону линију односно, предњу грађевинску линију.

Грађење економских објеката на парцелама намењеним изградњи породичних стамбених објеката са објектима пољопривредног домаћинства у оквиру економског дворишта која се непосредно граниче са економским деловима суседних парцела, не може бити на растојању мањем од 1 m од границе парцеле.

До привођења планираној намени, у насељу ће се и даље одвијати разни видови пољопривредне производње.

Објекти за држање стоке у грађевинском подручју насеља. Објекти за држање стоке, са неопходним пратећим објектима могу се градити само у Зони II – Општа стамбена зона и то само за потребе домаћинства и уз задовољење прописаних санитарно-хигијенских услова за објекте ове намене као и других услова садржаних у правилима грађења у погледу величине парцеле, положаја и међусобних удаљености објекта на парцели и других услова.

У непосредној близини комплекса са постојећим и планираним објектима јавне намене, изградња објеката за смештај стоке условљава се на удаљености од минимум 50 m од границе парцеле са јавним објектима од општег интереса.

Минимална величина парцеле на којој се налази објекат за држање стоке за сопствене потребе износи 600 m<sup>2</sup> (мешовита домаћинства) са минималном ширином парцеле од 15 m а за пољопривредна домаћинства 1000 m<sup>2</sup> са минималном ширином парцеле од 18 m.

Изградња сточних стаја (за сопствене потребе) може се дозволити за максималан капацитет објекта – узгој пет условних грла (где се под условним грлом подразумева „500 kg живе ваге“ животиња) уз задовољење и других просторних услова који су дефинисани овим Планом.

Изградња нових објеката мини фарми и мини кланица није дозвољена на подручју плана.

Објекти за смештај стоке се граде под следећим условима:

- градња од тврдог материјала
- удаљење од стамбених објеката минимум 15 m
- изградња санитарних уређаја за одвођење воде, осоке и других нечистоћа
- обезбедити изграђено место за ђубриште које мора бити удаљено од стамбених објеката и водозахватних бунара минимум 20 m односно 25 m респективно
- објекти морају бити снабдевени водом из насељског водовода

Код домаћинства која се баве узгојем стоке за тржиште, диспозиција чврстих и течних отпадака вршиће се у економском делу дворишта. За део течних отпадака предвидети посебне објекте осочаре које морају испуњавати следеће услове:

- осочаре лоцирати у паду низводно од производних објеката у економском делу дворишта
- осочаре градити од водонепропусног бетона са двостепеним таложењем где ће се вршити нитрификација, на секундарном таложнику оставити могућност прикључка на будућу канализациону мрежу
- за нормално пражњење осочара предвидети отвор за пражњење садржаја

### **Пратећи објекти:**

Подразумева се грађење допунских, пратећих садржаја становања на грађевинској парцели као што су: гараже, инфраструктурни објекти (котларнице, трафо-станице...), настрешнице и сл.

Пратећи објекти становања се могу градити као самостални, засебни објекти на парцели и њихова површина се урачунава при утврђивању индекса изграђености, односно искоришћености парцеле.

Услови грађења: Пратећи садржаји становања у Зони II – Општа стамбена зона се могу градити као засебни објекти према условима који су утврђени овим Планом у погледу позиције на грађевинској парцели, хоризонталне и вертикалне регулације и удаљености у односу на друге објекте.

Пратећи садржаји у Зони I – Зона центара се не дозвољавају осим изузетно, у случају када ширина уличног фронта грађевинске парцеле не обезбеђује могућност организовања ових садржаја у склопу породичног, вишепородичног, стамбено-пословног и пословног објекта.

### **3.5.2 УСЛУГЕ, ПОСЛОВАЊЕ И ПРОИЗВОДЊА**

#### **ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА УСЛУЖНИХ ДЕЛАТНОСТИ**

Комерцијални садржаји обухватају трговину (прехрамбена, конфекцијска, уређаји и бела техника ..., али и књижаре, продајне галерије...), услуге (банке, мењачнице, агенције, бирои...), занатство (јувелнирнице, фризерске, оптичарске, сајцијске радње..) и угоститељство (ресторани, кафеи и посластикарнице).

Услужно-комерцијални садржаји могу се формирати као засебни објекти или у оквиру стамбеног објекта са засебним улазом.

## **ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА КОМЕРЦИЈАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ**

### **(зона I и зона II)**

#### **Оснoвнa наменa:**

Комерцијалне делатности (првенствено услужне, занатске и трговинске делатности).

#### **Мoгуће пратeће намене:**

Све врсте услужних делатности, објекти за јавну употребу, спорт и рекреација, зеленило, становање.

Однос основне намене према осталим наменама преко 70% на нивоу просторне целине.

#### **Намена објекта чија је градња забрањена у овим целинима:**

је изградња у оквиру комплекса било каквих објеката који би могли да угрозе животну средину и основну намену (Процена ризика).

Комерцијална намена ни на који начин не сме да угрожава становање и околину (бука, испарења, вибрације, било какве штетне материје - моторна уља, детерџенти.....).

#### **Дозвољени урбанистички параметри за комерцијане делатности:**

Степен заузетости	до 60%	
Спратност објекта	максимално	П+1+Пк
Висина објекта до коте слемена	максимално	12m
Паркирање	на парцели	1ПМ/70m <sup>2</sup> простора
Процент озелењених површина	Минимално 30%	

#### **Врста објекта с обзиром на тип (начин) изградње:**

слободностојећи објекти

#### **Минимална величина грађевинске парцеле:**

слободностојећи објекат ..... 400 m<sup>2</sup>

#### **Најмања ширина фронта грађевинске парцеле за објекте услуга:**

слободностојећи објекат ..... 15 m

#### **Грађевинска линија:**

Удаљење грађевинских линија објекта у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр 6.

#### **Положај објекта на грађевинској парцели:**

Растојање основног габарита (без испада) пословног објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 2.5m.

**Најмања удаљеност објекта на парцели до објекта на суседним парцелама износи** .....минимално 4,0m,

#### **Најмања медусобна удаљеност објекта у комплексу:**

износи минимално 4.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

**Услови за изградњу других објеката на парцели:**

Уз комерцијалне објекте, у оквиру грађевинске парцеле а у оквиру дозвољеног процента изграђености могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за ове објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 у дворишном делу парцеле иза главног објекта и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

**Паркирање:**

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг на 70m<sup>2</sup> бруто грађевинске површине или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 100m<sup>2</sup> бруто површине, односно у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена.

**Ограђивање:**

Грађевинске парцеле комерцијалних објеката се не ограђују.

**ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПОСЛОВАЊА**

(зона I, зона II и зона III)

**Основна намена:**

Пословање које се бави претежно терцијалним делатностима: складишта, трговина на велико, грађевинска предузећа, салони, већи сервиси и сл. као и могућност организовања мање производње.

**Могуће пратеће намене:**

Све врсте комерцијалних делатности, зеленила и производне делатности ( у зони III). Становање може бити пратећа намена у зони II, заступљеност у односу на пословање 49%:51%.

**Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинама:**

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

**Дозвољени урбанистички параметри пословања:**

- максимални степен заузетости 40%

Процент озелењених површина	Минимално 25%	
Паркирање(трговине на мало)	на парцели	1ПМ/100m <sup>2</sup> простора

**Дозвољена спратност објеката:**

- максимална спратност објекта П+2+Пк

**Врста објеката с обзиром на начин изградње је:**

- слободностојећи објекат

**Величина грађевинске парцеле:**

- минимална величина грађевинске парцеле пословања.....600m<sup>2</sup>

Максимална величина грађевинске парцеле зависи од врсте производње, капацитета, технологије и других чинилаца.

**Ширина фронта грађевинске парцеле (минимална):**

– за објекте пословања.....20m

Код постојећих објеката пословања задржавају се постојеће ширине фронта грађ.парцела.

**Грађевинска линија:**

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр. 6. У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

**Положај објеката на грађевинској парцели:**

Растојање основног габарита (без испада) објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимално 3m.

Уколико је фронт објекта већи од 25m растојање основног габарита објекта од линије суседне грађевинске парцеле износи минимум 4m.

**Најмања удаљеност објеката на парцели до објеката на суседним парцелама износи 4,0 m.**

**Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели:**

Најмања међусобна удаљеност објеката на парцели (уколико их је више од једног) износи минимално 5.0m, односно минимално половину висине вишег објекта (потребно је усвојити већу добијену нумеричку вредност).

Објекат не сме директно заклањати осунчање другом објекту више од половине трајања директног осунчања.

**Услови за изградњу других објеката на парцели:**

Уз објекте, у оквиру грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености, Могу се градити и помоћни објекти који су у функцији основног објекта и пратећих делатности, уз поштовање правила изградње прописаних за пословне објекте.

Помоћни објекти су спратности до П+0 и на удаљености минимално 1,5m од границе суседне парцеле.

**Паркирање:**

Паркирање и гаражирање, возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 200m<sup>2</sup> корисног простора код магацинских објеката, а у складу са потребама запослених и технолошког процеса.

Возила могу бити паркирана и у гаражама које могу бити у објекту и на парцели испод и изнад нивоа терена. Уколико су испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености односно заузетости парцеле.



**Ограђивање:**

Грађевинске парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

**Зеленило:**

Грађевинске парцеле производних и пословних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса, али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру мешовитог пословања уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног матерјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

**Фазност изградње:**

За објекте пословања могућа је фазна реализација, с тим да се пројектном документацијом, обавезно, сагледава и разрађује објекат као целина.

Свака појединачна фаза треба да је функционална целина за себе, која може да функционише неовисно од реализације наредне фазе.

<b>ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ОБЈЕКТЕ ПРОИЗВОДЊЕ</b>
--

(зона III )

**Основна намена:**

Производња и индустрија

У оквиру производних делатности у зони III могу се наћи прехранбена индустрија, грађевинарство и производња грађевинских материјала, складишта, текстилна индустрија, већа трговинска предузећа, занатска приозводња, производња енергије...

**Могуће пратеће намене:**

Све врсте комерцијалне делатности, пословање, зеленило.

**Намена објеката чија је градња забрањена у овим целинима:**

У циљу заштите животне средине, не сме се дозволити да се планирани објекти баве:

- набавком, продајом и складиштењем отровних и радиоактивних сировина и материјала
- производњом опасном по здравље радника и околног становништва
- производњом која доводи до загађења вода, ваздуха и земљишта

Величина грађевинске парцеле	мин.	500 m <sup>2</sup>
Ширина грађевинске парцеле	оптимално	20 m

Положај објекта у односу на улицу	мин 10m	повучено од регулације
Удаљења од суседних објеката	мин.	10m
Удаљења од бочних ивица парцеле	мин.	5m
удаљење од задње ивице парцеле	мин.	10m

Процент заузетости		до 50%
Индекс % заузетости		
	до 500 m <sup>2</sup>	50%
	од 500-1000 m <sup>2</sup>	40%
	од 1000-3000 m <sup>2</sup>	30%
	преко3000 m <sup>2</sup>	25%

Процент незастртих површина		до 30%
	до 1000 m <sup>2</sup>	20%
	од 1000-3000 m <sup>2</sup>	30%
	преко-3000 m <sup>2</sup>	35%
ширина заштитног зеленог појаса према другим наменама		15m

Спратност објеката	максимално	П+1
за административни део – макс. 10% површине производног дела	изузетно	П+2
Висина објеката (метара)		14 m
изузетно у зависности од технолошког процеса	максимално	више од 14 m

Паркирање(код инд.објеката)	производних и на парцели	1ПМ на 200 m <sup>2</sup> корисног простора
-----------------------------	--------------------------	---

**Грађевинска линија:**

Удаљење грађевинских линија објеката у односу на регулациону линију износи минимално према растојањима одређеним на графичком прилогу бр. 6. У делу између регулационе и грађевинске линије планирана је садња заштитног зеленила.

**Ограђивање:**

Грађевинска парцела се ограђује.

Ограда се поставља, на подзид а висина ограде на парцели нестамбене намене мора бити минималне висине 1,6m, непровидне, глатке или малтерисане површине према парцели стамбене намене.

Капије на уличној огради не могу се отварати изван регулационе линије.

Грађевинска парцела се може преграђивати у функционалне целине, али висина унутрашње ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

**Зеленило:**

Грађевинске парцеле производних објеката својом површином требају да омогуће несметано одвијање унутрашњег саобраћаја и оставе могућност богатог озелењавања. Препорука за потребно озелењавање парцеле је параметар везан за величину комплекса,

али је основни захтев у што већем проценту озелењавања и формирању појасева заштите и раздвајања и унутар радне зоне и у односу на окружење.

Слободне површине у оквиру производне делатности уредити и озеленити у што већој мери, минимално 30% како би се првенствено испунили санитарно-хигијенски услови. Врста садног матерјала је прилагођена пре свега заштити. Ограда око комплекса треба да укључује и зелене засаде спратне структуре по ободу комплекса.

## **10.6. УСЛОВИ ЗА ИЗГРАДЊУ ОБЈЕКТА СА ИСТИМ ПРАВИЛИМА ГРАЂЕЊА**

### **3.6.1. Паркирање и гаражирање возила**

Паркирање и гаражирање возила за потребе власника односно корисника објекта свих типова изградње, обезбеђује се на сопственој грађевинској парцели изван површине пута. Смештај возила се може вршити у оквиру објекта или у засебном објекту максималне спратности П+Пк или П+0.

- Код стамбених објеката, у оквиру објекта гараже се могу планирати и просторије за оставу.

- Уколико су гараже испод или ван габарита надземног објекта са пуном својом корисном висином испод нивоа терена њихова површина не улази у обрачун степена искоришћености парцеле.

- За паркирање возила за сопствене потребе, власници породичних објеката по правилу обезбеђују простор на сопственој грађевинској парцели, изван површине јавног пута, и то - једно паркинг или гаражно место на један стан.

- Паркирање возила за сопствене потребе власници вишепородичног стамбеног објекта, свих врста изградње, по правилу обезбеђују на грађевинској парцели изван површине јавног пута и то једно паркинг или гаражно место на један стан. Од потребног броја паркинг места 50% планирати за гаражирање. Површине гаража вишепородичних стамбених објеката које се планирају надземно на грађевинској парцели, ван објекта, урачунавају се при утврђивању индекса или степена изграђености, односно степена искоришћености грађевинске парцеле.

- Паркирање у оквиру пословног комплекса, решавати изван површине јавног пута, у складу са условима прикључка на јавну саобраћајницу.

- Паркирање и гаражирање возила је обавезно у оквиру грађевинске парцеле у односу 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> нето грађевинске површине пословног дела или једну пословну јединицу уколико је пословна јединица мања од 70 m<sup>2</sup> површине.

- за административне, пословне, здравствене и образовне установе по 1 паркинг место на 70 m<sup>2</sup> корисног простора,

- за пошту – 1ПМ на 150 m<sup>2</sup> корисног простора

- за магацинске, производне и индустријске објекте 1 паркинг место на 200 m<sup>2</sup> корисног простора

- за спортске хале по 1 паркинг место на користан простор за 40 гледалаца

- за културне објекте (биоскопе и позоришта) по 1ПМ на користан простор за 30 гледалаца

Гаражирање службених возила је у оквиру објекта или на парцели, изнад нивоа терена.

- На парцелама са нестамбеном наменом мора постојати најмање једно паркинг место за теретно возило. Смештај возила–камиона за набавку решавати искључиво на припадајућој парцели, у складу са условима организације и уређења парцеле.

Параметри за паркирање су представљени у оквиру сваке појединачне целине, а у оквиру овог поглавља су дати општи услови за поједине намене.

### 3.6.2. Архитектонско обликовање објеката

#### **Испади**

Испади код објеката који су на регулационој линији дозвољени су само у виду фасадне пластике – максимум 30cm, и балкони до 80cm и то на висини преко 4 m. Код осталих случајева делови објеката са испадима већим од 1,20 m не могу прелазити грађевинску линију. Хоризонтална пројекција испада поставља се на грађевинску линију.

#### **Спољне степенице**

Отворене спољне степенице могу се поставити на објекат (предњи део) ако је грађевинска линија 3m увучена у односу на регулациону линију и ако савладавају висину до 0,90 m.

- Отворене спољне степенице које савладавају висину већу од 0,90 m, постављају се на грађевинску линију, односно улазе у габарит објекта.

Код објеката на регулационој линији нису дозвољене спољне степенице.

#### **Стрехе и забати.**

Најмање растојање хоризонталне пројекције стрехе од линије суседне грађевинске парцеле износи 0,90 m.

Решењем косих кровова суседних објеката који се додирују обезбедити да се вода са крова једног објекта не слива на други објекат.

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

Код постојећих објеката који се реконструишу, а не може се обезбедити услов из става 1 ове тачке, није дозвољено постављање стрехе.

Код објеката у низу и објеката у прекинутом низу забатни зид не сме прећи висину суседног објекта и не сме по габариту бити већи од суседног објекта.

#### **Спољни изглед објеката (обрада) и архитектонско обликовање**

Спољни изглед објекта, облик крова, примењени материјали, боје и други елементи утврђују се идејним архитектонским пројектом.

Фасаде објеката могу бити малтерисане, у боји по жељи Инвеститора, од фасадне опеке, камене или керамичке облоге или у комбинацији ових материјала и стаклених површина. Архитектонским облицима, употребљеним материјалима и бојама мора се тежити ка успостављању јединствене естетски визуелне целине у оквиру грађевинске парцеле и на нивоу блока, односно дуж потеза регулације.

Кровни покривач је у зависности од нагиба кровне конструкције.

#### **Висина надзетка поткровне етаже**

Висина надзетка поткровне етаже износи највише 1,6m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине, одређује се према конкретном случају.

Нису дозвољена два нивоа поткровних етажа.

#### **Кота приземља у односу на ниво јавног пута**

Одређује се у односу на коту нивелете јавног пута или према нултој коти објекта, и то:

- кота приземља нових објеката не може бити нижа од коте нивелете јавног пута
- кота приземља може бити највише до 1,2 m од нулте коте објекта
- за објекте на стрмом терену са нагибом од улице (наниже), када је нулта кота нижа од коте нивелете јавног пута, кота приземља може бити највише до 1,2 m од коте нивелете јавног пута

- за објекте на стрмом терену са нагибом који прати нагиб јавног пута, примењују се правила дата у претходним тачкама овог става
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (делатност) кота приземља може бити виша од коте тротоара за највише 0,20 m. Свака већа денивелација, али не већа од 1,2m, савладава се унутар објекта

### **Ограда**

Грађевинске парцеле породичног становања могу се оградавати зиданом оградом до висине 0.90m (рачунајући од коте тротоара) или транспарентном оградом до висине од 1.4m.

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

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 оградајује.

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

Суседне грађевинске парцеле могу се оградавати живом зеленом оградом која се сади у осовини границе грађевинске парцеле или транспарентном оградом до висине 1.4m која се поставља према катастарском плану и операту, тако да стубови ограде буду на земљишту власника ограде.

Врата и капије се не могу отворати ван регулационе линије.

Објекти вишепородичног становања у отвореном типу блока се не могу оградавати, осим уколико се одвојајају од постојећег, породичног становања.

### **3.6.3. Могуће интервенције на постојећим објектима**

Постојећи изграђени објекти, и објекти за које је издато одобрење за изградњу, а који имају параметре веће од максимално датих у плану, не могу се доградавати или надградавати (задржавају постојеће параметре, као наслеђену урбанистичку обавезу у време израде плана). Односно, могуће су мање измене без промене габарита (реконструкција, адаптација, санација као и претварање таванског простора у користан простор).

Остали постојећи квалитетни објекти, који не премашују параметре из овог Плана, могу се реконструисати, може се извршити доградња у складу са дозвољеним параметрима.

Табела бр.7:Реконструкција објеката

доградњу нових етажа	– до дозвољене максималне висине;
доградњу објекта	доградња објекта може се извести до максималних урбанистичких параметара прописаних овим планом уколико то не нарушава стабилност објекта и околних објеката

доградњу крова изнад равне терасе објекта	– ради санације равног крова; – без нарушавања венца; – макс. нагиб до 40 степени
реконструкцију крова са променом геометрије у циљу формирања новог корисног простора	– без повећања висине објекта и промене геометрије крова уколико се прелазе параметри – реконструкцију или доградњу крова извести са надзитком максималне висине 1,8 m мерено од коте пода до прелома косине крова – баце - под условима као за нове објекте
реконструкцију фасаде објекта у циљу побољшања термо и звучне изолације	– дозвољава се
реконструкцију фасаде објекта у смислу затварања балкона и лођа	– дозвољено је код породичних објеката – код вишепородичних објеката само на нивоу целог објекта, једнообразно
доградњу вертикалних комуникација (степениште...)	– дозвољава се
реконструкција објекта (санација, фасаде, конструкције, инсталација, функционална реорганизација)	– дозвољава се
претварање стамбених у пословни простор	– дозвољава се у складу са прописима
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у стамбени простор	– дозвољава се, осим код подземних етажа које немају отвор на фасади висине веће од 80см.
претварање помоћног простора (таван, вешернице, оставе и сл.) у пословни простор	– дозвољава се

Све интервенције на објекту могу се извести под следећим условима:

- у случају када се у постојећем стању на парцели испуњени сви параметри не дозвољава се доградња или надградња објеката
- за новоформиран корисни простор обезбедити паркинг простор према правилима из овог плана
- све интервенције на објектима и изградња нових објеката не смеју да угрозе стабилност и функционалност других објеката.

Интервенције на објектима извести у складу са законима који третирају изградњу објеката, одржавање објеката, заштиту споменика културе, заштиту објеката и ауторство.

Правилник је могуће унапређивати и допуњавати по истој процедури по којој ће се вршити измене и допуне овог плана.

На парцели се могу градити и више објеката уколико објекти представљају јединствену функционалну целину и заједнички користе парцелу.

Помоћни објекти, гараже, оставе и сл. дефинисани су по типу становања и просторним целинама.

У случају изградње више објеката на парцели не смеју се прекорачити урбанистички показатељи и морају се поштовати сви други услови дефинисани посебним правилима за одређени тип изградње и намену парцеле.

Код замене постојећег објекта новим, примењују се параметри и услови за новоизграђене објекте.

### 3.6.4. Правила изградње објеката у заштићеним просторима

У складу са законским обавезама, условима надлежних предузећа, установа и институција, одговарајућим уредбама или одлукама, техничким прописима и другим обавезама установљавају се заштитни појасеви, заштитне зоне, зоне контролисаног коришћења и забрањене или ограничене изградње – заштићени простори или објекти.

Заштићени простори и објекти су дефинисани у плану на одговарајући начин: текстуално и (или) графички.

Заштитни појас утврђен условима надлежног предузећа или институције је обавезујући.

У заштићеним просторима се морају поштовати утврђене мере заштите.

За коришћење и изградњу на земљишту на коме је установљен вид заштите надлежан је орган који је утврдио заштиту или предузеће или институција која управља земљиштем.

На простору предвиђеном за заштитни појас не могу се градити објекти и вршити радови супротно сврси због које је појас успостављен.

У правилима грађења за мрежу и објекте инфраструктуре утврђени су заштитни појасеви. Постојећи објекти изграђени у заштитном појасу могу се реконструисати у постојећем габариту и са постојећом спратношћу само уз сагласност предузећа или институције која је утврдила зону заштите, осим у случају када је то већ плански другачије решено.

У заштитном појасу дозвољава се изградња других врста инфраструктуре уз обавезу поштовања услова укрштања и паралелног вођења у складу са техничким прописима.

Надземни и подземни инфраструктурни водови се постављају на основу траса утврђених у графичким приказима. Локације објеката и траса инфраструктуре су у Плану оријентационе и могу се пројектном документацијом кориговати уколико то услови терена захтевају.

У зонама забрањене изградње није дозвољена изградња нових објеката осим у случају да дође до промене у режиму заштите па се у складу са тиме промене и услови надлежног предузећа или институције.

## 11. УПОРЕДНИ БИЛАНС ПЛАНИРАНИХ НАМЕНА

НАМЕНА ПРОСТОРА	Постојећа површина (ha)	Постојећа површина (%)	Планирана површина (ha)	Планирана површина (%)
<b>ПОВРШИНЕ ЈАВНЕ НАМЕНЕ</b>				
<b>1.1 Саобраћајне површине</b>				
Саобраћајнице	56,5	13,9	65,0	16,0
Железничко земљиште	5,7	1,4	5,7	1,4
<b>1.2 Јавне функције и службе</b>				
Месна заједница +пошта	0,2	0,05	0,2	0,05
<b>1.3 Здравство, школство, деч. и соц. заштита</b>				
Дом здравља	0,1	0,02	0,1	0,02
Основна школа	0,4	0,1	0,4	0,1
Вртић	0,2	0,05	0,2	0,05
<b>1.4 Јавно зеленило</b>				

Зеленило (пашњаци)	68,7	17,0	46,4	11,5
Парк-шума	-	-	8,6	2,1
Неуређене зел.површине	26,7	6,6	-	-
<b>1.5 Спорт и рекреација</b>				
Фудбалско игралиште	2,4	0,6	2,4	0,6
Школски терени	0,3	0,1	0,3	0,1
Уређене стазе	-		3,2	0,8
<b>1.6 Комуналне површине и објекти</b>				
Гробља	5,6	1,4	5,6	1,4
Зелена пијаца	0,1	0,02	0,1	0,02
ППОВ	-	-	0,4	
<b>1.7 Култура и наука</b>				
Дом културе	0,1	0,02	0,1	0,02
Мађарски дом културе	0,1	0,02	0,1	0,02
<b>Свега</b>	<b>161,4</b>	<b>39,8</b>	<b>138,8</b>	<b>34,3</b>
<b>ПОВРШИНЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ</b>				
<b>2.1 Становање</b>				
средње густине	114,0	28,1	148,2	36,6
<b>2.2 Верски објекти</b>				
Православна црква	0,4	0,1	0,4	0,1
Католичка црква	0,2	0,05	0,2	0,05
<b>2.3 Привређивање</b>				
Производња	5,4	1,3	33,5	8,3
Пословање	22,1	5,5	38,2	9,4
<b>2.4 Комерцијалне делатности</b>				
Трговина, занатство, услуге	2,4	0,6	2,4	0,6
<b>2.6 Заштитно зеленило</b>				
	-	-	6,0	1,5
<b>2.7 Неизграђено земљиште</b>				
	43,1	10,6	-	-
<b>2.8 Пољопривр.земљиште</b>				
Обрадиво зем.	21,6	5,3	-	-
<b>3. Водно земљиште</b>				
	34,4	8,5	37,3	9,2
<b>Свега</b>	<b>243,6</b>	<b>60,2</b>	<b>266,2</b>	<b>65,7</b>
<b>ПОДРУЧЈЕ ПЛАНА</b>	<b>405</b>	<b>100</b>	<b>405</b>	<b>100</b>



## VIII. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

План генералне регулације ће се, на територији његовог обухвата, спроводити:

5. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана
6. На основу постојеће урбанистичке документације
7. Израдом урбанистичког плана
8. Израдом урбанистичког пројекта
5. Организовањем урбанистичких или архитектонских конкурса

### 1. Директно на основу правила уређења и грађења из Плана

План генералне регулације насеља Падеј је плански основ за издавање локацијске дозволе (или другог акта у складу са законом) на целој територији обухвата Плана, директно на основу правила уређења и грађења, или израдом урбанистичког пројекта за површине и намене за које је Планом прописана обавеза његове израде, осим на делу где остаје да важи постојећа урбанистичка документација.

Правила уређења и грађења дата у текстуалном делу Плана и графички прилози су основ за израду урбанистичког пројекта и издавање локацијске дозволе за изградњу на грађевинском и постојећем пољопривредном земљишту, у планском обухвату.

### 2. На основу постојеће урбанистичке документације

На подручју План генералне регулације насеља Падеј важи

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛОКАЛНОГ ПУТА ОД ДРЖАВНОГ ПУТА ПРВОГ РЕДА БРОЈ 24 – УЛАЗ У ПАДЕЈ ДО ГРАНИЦЕ СА К.О. АДА – ПРИЛАЗ МОСТУ НА ТИСИ**

скраћен назив:

**ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ЛОКАЛНОГ ПУТА ПАДЕЈ-МОСТ НА ТИСИ**

(„Службени лист општине Чока бр. 2/11“.)

### 3. Израдом урбанистичког плана

У складу са Законом, за простор у границама Плана генералне регулације насеља Падеј се могу, по потреби, на основу Одлуке надлежног органа, радити Планови детаљне регулације.

Овим Планом генералне регулације прописује се **обавезна израда Плана детаљне регулације** за:

- новопланиране саобраћајнице
- за потребе опремања земљишта инфраструктуром и јавним функцијама.

Уколико се укаже потреба за променом положаја Постројења за пречишћавање отпадних вода радити План детаљне регулације

План детаљне регулације израђује се у складу са Планом генералне регулације који дефинише: намену површина, зоне са истим правилима грађења, површине јавне намене, примарне мреже саобраћајне и комуналне инфраструктуре. Намена површина је дата као информација о претежној намени, уз могућност примене правила компатибилности из поглавља 3.1. (Компатибилност намена).

Одлуком о изради Плана детаљне регулације, План генералне регулације може се прихватити као Концепт Плана детаљне регулације.

Приликом израде планова детаљне регулације, показатељи за парцеле су оријентациони и усмеравајући, па се показатељи на нивоу појединачне парцеле односно целине могу повећати или смањити тако да на нивоу блока, односно скупа блокова, просечне вредности остану у оквиру вредности датих за планиране намене овог Плана.

Рок за израду Плана детаљне регулације је годину дана од усвајања овог ПГР-а.

#### **4. Израдом урбанистичког пројекта**

План генералне регулације ће се, за површине предвиђене за производњу, спроводити обавезном израдом Урбанистичког пројекта за појединачни производни објекат, комплекс или групацију објеката а такође и:

- за комплексе производње у просторниј целини III2-Нова радна зона
- за изградњу и реконструкцију јавних објеката

#### **5. Организовањем урбанистичких или архитектонских конкурса**

Надлежни општински орган може организовати урбанистички или архитектонски конкурс за објекте и просторе од јавног значаја у складу са процењеним значајем објекта или простора.

## **IX. ПРЕЛАЗНЕ И ЗАВРШНЕ ОДРЕДБЕ**

Ступањем на снагу Плана генералне регулације насеља Падеј, ставља се ван снаге “Урбанистички план насеља Падеј” (Сл. лист општине Чока бр. 10/89)

Ступањем на снагу Плана генералне регулације насеља Падеј, СО Чока има обавезу да све пратеће Одлуке усагласи са мерама и условима из Плана генералне регулације насеља Падеј.

Организовање урбанистичких или архитектонских конкурса у складу са ПГР-ом, за урбанистичке целине или објекте, за које ПГР-е пружа могућности, обезбеђује Општина преко својих стручних служби.

План генералне регулације насеља Падеј је урађен у аналогном облику у три (3) истоветна примерка и у три (3) примерка у дигиталном облику.

План генералне регулације насеља Падеј ступа на снагу осмог дана од дана објављивања у Службеном листу општине Чока.

РЕПУБЛИКА СРБИЈА - АП ВОЈВОДИНА  
О П Ш Т И Н А Ч О К А  
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ ЧОКА  
Број: 016 - 1 /2014-05 – XXI  
Дана: 08.12.2014. године  
Ч О К А

Председник СО –е Чока,  
Марјанов Мирјана с.р.

**Х. ПРИЛОЗИ**

**ПРИЛОГ 1:** ЕЛЕМЕНТИ КРИВИНА САОБРАЋАЈНИЦА СА  
АНАЛИТИЧКО – ГЕОДЕТСКИМ ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ

**ПРИЛОГ 2:** КООРДИНАТЕ ГРАНИЧНИХ ТАЧАКА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

**ГРАФИЧКИ ДЕО****Постојеће стање**

1. Граница плана и обухват постојећег грађ. подручја  
са основном наменом површина ..... Р 1:5 000
2. Постојећа намена површина ..... Р 1:5 000

**Планска решења**

1. Катастарско топографски план са границама ..... Р 1:5 000
2. План намене површина са границом грађ. подручја ..... Р 1:5 000
- 3.1. Саобраћајно решење-концепт саобраћајног решења ..... Р 1:5 000
- 3.2. Саобраћајно решење и нивелација ..... Р 1:2 500
- 3.3. Саобраћајно решење и нивелација ..... Р 1:2 500
- 4а,б. План регулације површина јавне намене са анал-геодет. елем. .... Р 1:2 500
5. Подела простора на урбанистичке зоне и просторне целине ..... Р 1:5 000
6. Урбанистичка регулација са грађевинским линијама ..... Р 1:2 500
- 7а,б. План мреже и објеката комуналне инфраструктуре ..... Р 1:2 500
8. Начин спровођења Плана ..... Р 1:5 000

**ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО**

1. Одлука о изради урбанистичког плана
2. Извод из планова вишег реда
3. Услови надлежних органа и институција
4. Концепт Плана генералне регулације за насеље Падеј
5. Примедбе у току јавног увида и Став обрађивача на примедбе
6. Извештаји о обављеним стручним контролама

**1. Одлука о изради плана генералне регулације за насеље Падеј****2. Извод из плана вишег реда****3. Добијени услови надлежних предузећа, установа и институција**

Послати захтеви за услове		Добијени услови
1	ЈП Електромрежа Србије; Кнеза Милоша 11 - 11000 Београд	ЈП Електромрежа Србије; бр.III-18-03-58/1 од 26.03.2013.год.
2	„ЕЛЕКТРОВОЈВОДИНА“ ЈП за дистрибуцију електричне енергије, Електродистрибуција „Сента“; Суботички пут 21 -Сента	Електровојводина д.о.о. Нови Сад; бр.3.30.4-1366/3-13 од 07.05.2013.год.

3	Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад; Булевар Михајла пупина 25 -21000 Нови Сад	Јавно водопривредно предузеће „Воде Војводине“ Нови Сад; бр.1-409/5-13 од 05.06.2013.год.
4	Водопривредно друштвено предузеће „Горњи Банат“ Кикинда; Краља Петра I бр.54 – 23300 Кикинда	Водопривредно друштвено предузеће „Горњи Банат“ Кикинда; бр. 11/46 од 21.03.2013.год.
5	Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. филијала Зрењанин/Кикинда; Генерала Драпшина 26 – 23300 Кикинда	Предузеће за телекомуникације „Телеком Србија“ а.д. ИЈ Зрењанин/Кикинда, Радни центар Кикинда; бр. 82525/3-НП од 25.03.2013.год.
6	ЈП ПТТ Саобраћај „Србија“, ПЈ поштанског саобраћаја „Кикинда“; Генерала Драпшина 26, ПАК 371 301 Кикинда	ЈП ПТТ Саобраћај „Србија“, ПЈ поштанског саобраћаја „Кикинда“; бр. 2013-27619/9 од.14.03.2013.год.
7	ЈКП Чока; Палих бораца 5, 23320 Чока	ЈКП Чока, Чока; бр.495 од. 16.05.2013.год.
8	ЈП Србијагас, Нови Сад; Народног фронта 12, 21000 Нови Сад	ЈП Србијагас, Нови Сад; бр.02-02-3/759 од 10.04.2013.год.
9	НИС „НАФТАГАС“, Део предузећа за истраживање и производњу нафте природног гаса, подземних вода и геотермалне енергије,Нови Сад; Народног фронта 12, 21000 Нови Сад	
10	Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица; Трг слободе бр.1, 24000 Суботица	Међуопштински завод за заштиту споменика културе Суботица; бр.170-2/7, од 29.05.2013.год.
11	Завод за заштиту природе Србије, Покрајински завод за заштиту природе одељењу у Новом Саду; Радничка 20а, 21000 Нови Сад	Покрајински завод за заштиту природе одељење у Новом Саду; бр.03-433/2 од 02.09.2013.год.
12	ЈП „Војводинашуме“; Прерадовићева 2, 21131 Петроварадин	ЈП „Војводинашуме“;бр.1764 од 12.04.2013.год.
13	Републички хидрометеоролошки завод; Кнеза Вишеслава бб; 11070 Нови Београд	Републички хидрометеоролошки завод; бр. 92-III-1-27/2013 од 21.03.2013.год.
14	Републички сеизмолошки завод, Ташмајдан бб, поштански фах 16, 11000 Београд	
15	Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације; Кнеза Милоша 101, 11000 Београд	Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Управа за превентивну заштиту; бр.217-243/13 од 28.03.2013. год.
16	Министарство унутрашњих послова, Секретаријат унутрашњих послова Кикинда, Одељење противпожарне полиције; Браће Татића 5, 23300 Кикинда	Министарство унутрашњих послова, Сектор за ванредне ситуације, Одељење за ванредне ситуације у Кикинди, Одсек за превентиву заштиту; бр.217-3-65/13 од 05.04.2013.год.
17	Покрајински секретаријат за здравство и социјалну политику, Сектор за санитарни надзор, одељење у Кикинди; Српских добровољаца 12, 23300 Кикинда	Покрајински секретаријат за здравство, Зијалну политику и демографију, Сектор за санитарни надзор и јавно здравље, Одсек за санитарну инспекцију у Кикинди; 129-53-00138/2013-09 од 15.03.2013.год
18	Министарство одбране, Сектор за материјалне ресурсе, Управа за инфраструктуру; Немањина 15, 11000 Београд	Министарство одбране, Управа за инфраструктуру; бр. 964-4 од 26.03.2013.год.

19	ЈП „Железнице Србије“, Сектор за стратегију и развој	„ЖЕЛЕЗНИЦЕ СРБИЈЕ“ АД, Сектор за стратегију и развој; бр.13/13-350 од 22.03.2013.год.
20	ЈП „ПУТЕВИ СРБИЈЕ“; Бул.Краља Александра 282, Београд	ЈП Путеви Србије; бр.VIII 953-5228/13-1 од 25.04.2013.год. ,бр. VIII 953-21282/13-1 од 27.12.2013.год. бр. VIII 953-1560/14-1 од 21.02.2014.год и САГЛАСНОСТ: бр.953-1560/14-3 од 28.03.2014.год
20	Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство, Бул.Михајла Пупина 16, Нови Сад	Покрајински секретаријат за пољопривреду, водопривреду и шумарство; бр.104-325-390/2014-04 од 30.06.2014.год.

**4. Концепт плана генералне регулације за насеље Падеј**

**5. Примедбе у току Јавног увида и Став обрађивача на примедбе**

**6. Извештаји о обављеним стручним контролама**

**\*Напомена:**

ГРАФИЧКИ ДЕО, КАО И ДОКУМЕНТАЦИОНИ ДЕО ПЛАНА УЛОЖЕНИ СУ У ПРЕДМЕТНОЈ ДОКУМЕНТАЦИЈИ КОД ОДСЕКА ЗА ПРИВРЕДУ, ПОЉОПРИВРЕДУ, РАЗВОЈ, УРБАНИЗАМ И СТАМБЕНО КОМУНАЛНЕ ДЕЛАТНОСТИ У ОПШТИНИ ЧОКА.

Број Одлуке	<b><u>САДРЖАЈ</u></b>	Страна
85	Одлука о доношењу плана генералне регулације насеља Остојићево -Текстуални део плана генералне регулације насеља Остојићево	365
86	Одлука о доношењу плана генералне регулације насеља Падеј -Текстуални део плана генералне регулације насеља Падеј	543

ГЛАВНИ И ОДГОВОРНИ УРЕДНИК:	Шалбот Пакашки Драгана, Секретар СО-е Чока
ГОДИШЊА ПРЕПЛАТА:	2.500,00 динара
На редован рачун Органа Управе Чока / Број жиро рачуна:	840 – 745151843 - 03
Позив на број:	97 47 211
ИЗДАВАЧ:	Општински орган управе Чока
АДРЕСА ИЗДАВАЧА:	23320 Чока, Потиска бр. 20

• **НАПОМЕНА:** „Службени лист општине Чока“ бр. 12/2014 је због техничких разлога објављен само на српском језику“.

Главни одговорни Уредник

• **MEGJEGYZÉS:** Csóka község 12/2014-as számú Hivatalos Lapja műszaki okok végett csak szerb nyelven jelenik meg.

Fő és felelős Szerkesztő