

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

Председник Скупштине општине: _____
Драган Топић

Број: II-06-22/13-2
Дана: 08.07.2013.

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА СРПСКА ЦРЊА**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД

Е - 2450

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

В.Д. ДИРЕКТОРА

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Нови Сад, јул 2013. год.

**НАЗИВ ПЛАНСКОГ
ДОКУМЕНТА:**

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА
СРПСКА ЦРЊА

НАРУЧИЛАЦ:

ОПШТИНА НОВА ЦРЊА Нова Црња,
Улица ЈНА 110

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ:

Даница Старчевић

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:

Одељење за привреду

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:

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

в.д. ДИРЕКТОР:

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е-БРОЈ: 2450

**ОДГОВОРНИ
УРБАНИСТА:**

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ:

Бранислава Топрек, дипл.инж.арх.
Зорица Лукић, дипл.инж.арх.-мастер
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Милко Бошњачић, дипл.инж.геод.-мастер
Љиљана Јовичић-Малешевић, дипл.екон.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елект.
Милан Жижич, дипл.инж.маш.
Славица Пивнички, дипл.инж.пејз.арх.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.
Теодора Томин Рутар, дипл. прав.
Радован Ристић, техничар
Дејан Илић, техничар
Драган Морача, техничар
Ђорђе Кљаић, техничар
Драгана Митић, оператер
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

САДРЖАЈ

А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД	1
ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	2
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	3
1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА	3
1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА	5
ПЛАНСКИ ДЕО.....	7
I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	8
1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	9
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	9
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	10
2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ.....	13
3. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПРЕТЕЖНА НАМЕНА ЗЕМЉИШТА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА СА БИЛАНСОМ ПОВРШИНА	13
3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	13
3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	14
3.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА.....	15
3.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	16
3.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА.....	17
3.6. ЗОНА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ	18
3.7. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА.....	18
4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	19
4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	19
4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ.....	21
4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ	21
5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА.....	22
6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ	22
6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ	23
6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ.....	23
6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА	24
6.4. КУЛТУРА.....	24
6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА.....	25
6.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ	25
6.7. УЛИЧНИ КОРИДОРИ	26
6.8. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ.....	27
6.9. ГРАНИЧНИ ПРЕЛАЗ.....	27
7. КОРИДОРИ, КАПАЦИТЕТИ И УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ КОМУНАЛНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ И ЗЕЛЕНИЛА СА УСЛОВИМА ЗА ПРИКЉУЧЕЊЕ	28
7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА	28
7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре	34
7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру	37
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА.....	37
7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре.....	40
7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру	42
7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА	42
7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре	44
7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру.....	45

7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА.....	45
7.4.1. Услови за уређење и изградњу термоенергетске инфраструктуре.....	46
7.4.2. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру	50
7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА	50
7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре	51
7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру	53
7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА	53
7.6.1. Зелене површине јавног коришћења	53
7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења	54
7.6.3. Зелене површине специјалне намене	56
7.6.4. Услови за уређење зелених површина	56
8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	57
9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	57
9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА	57
9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА	58
9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ.....	62
9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ.....	65
10. ПОСЕБНИ УСЛОВИ КОЈИМА СЕ ПОВРШИНЕ И ОБЈЕКТИ ЈАВНЕ НАМЕНЕ ЧИНЕ ПРИСТУПАЧНИМ ОСОБАМА СА ИНВАЛИДИТЕТОМ	68
11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	68
12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА	69
II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА	71
1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА.....	72
2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА	73
2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА	73
2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА	76
2.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА.....	82
2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА	86

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

Редни број	Назив графичког приказа	Размера
1.	Постојеће стање	1:5000
2.	Границе обухвата плана и грађевинског подручја са поделом на урбанистичке целине и одређивањем површина јавне намене	1:5000
3.	Планирана намена површина на нивоу урбанистичких зона са локацијама објеката јавне намене	1:5000
4.	Саобраћајно решење са регулацијом и нивелацијом површина јавне намене	1:5000
4.1.	План регулације – детаљ 1 (извориште 1)	1:1000
4.2.	План регулације – детаљ 2 (извориште 2)	1:1000
4.3.	План регулације – детаљ 3 (улица у блоку бр. 9)	1:2500
4.4.	План регулације – детаљ 4 (део улице у блоку бр. 11)	1:1000
4.5.	План регулације – детаљ 5 (улице код гробља у блоку бр. 11)	1:2500
4.6.	План регулације – детаљ 6 (пут код "Шолаје")	1:2500
4.7.	План регулације – детаљ 7 (део улице у блоку бр. 23)	1:1000
4.8.	План регулације – детаљ 8 (пречистач)	1:1000
5.	Водопривредна инфраструктура	1:5000
6.	Електроенергетска инфраструктура	1:5000
7.	Термоенергетска инфраструктура	1:5000
8.	Електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
9.	Заштита непокретних културних и природних добара, подела грађевинског подручја на блокове и спровођење плана	1:5000

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА СРПСКА ЦРЊА

УВОД

Изради Плана генералне регулације насеља Српска Црња (у даљем тексту: План) приступило се на основу Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Српска Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/11).

Саставни део Одлуке о изради Плана генералне регулације насеља Српска Црња је Решење да се за План генералне регулације насеља Српска Црња не израђује стратешка процена утицаја Плана на животну средину, које је донела Општинска управа општине Нова Црња, Одељење за привреду, под бр. III-02-501-9/11 од 06.09.2011. године.

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

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

Као основно опредељење, испоштоване су одреднице просторно-планске документације вишег реда: Просторног плана општине Нова Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/11), Регионалног просторног плана АП Војводине ("Службени гласник АП Војводине", бр. 22/11) и Просторног плана Републике Србије од 2010. до 2020. године ("Службени гласник РС", бр. 88/10), као и прибављени подаци и услови надлежних органа, јавних предузећа и других релевантних институција.

Планом су дефинисани: грађевинско подручје насеља Српска Црња са одређивањем површина јавне намене, планирана намена површина са поделом на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама, регулационе линије улица и осталих површина јавне намене, грађевинске линије, планиране трасе, коридори и капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре, правила уређења и грађења, мере и услови заштите, као и спровођење Плана.

Планом је обухваћен и дефинисан простор површине 773,98 ha, од чега 689,04 ha чини планирано грађевинско подручје насеља Српска Црња.

ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

1.1. ОЦЕНА ПОСТОЈЕЋЕГ СТАЊА

Природни услови

Насеље Српска Црња и околина имају изразито равничарски рељеф. Лоцирано је на једној лесно-песковитој греди, која се простире готово средином територије Општине у правцу североисток-југозапад. У околини Српске Црње нема природних водотока, већ мрежу површинских токова чини велики број канала, који служе за одводњавање. Насеље има сва обележја војвођанске умерено-континенталне климе.

Становништво

Општа демографска ситуација насеља Српска Црња је веома неповољна, а карактерише је перманентно опадање укупног броја становника, негативан природни прираштај, неповољна старосна структура, као и неповољна образовна и квалификациона структура радно способног становништва.

Грађевинско подручје

Обиласком терена утврђено је да у грађевинском подручју насеља има још неизграђеног земљишта, и то углавном, у периферним блоковима. Ово земљиште је неуређено и комунално неопремљено, а користи се као пољопривредно земљиште (њиве).

Намена површина

Највећи део насеља заузима становање породичног типа, и то углавном на великим, правилним парцелама. Вишепородично становање је заступљено у незнатној мери и то у склопу два насељска центра. У односу на општински центар (Нову Црњу), Српска Црња има развијенију индустрију. Јавне службе и установе су лоциране у центру насеља. Од спортско-рекреативно-туристичких садржаја у насељу постоје: каштел (некадашњи дворца Нојхаузен), ловачки дом и спортско-рекреативни комплекс са спортским теренима, спортском халом и базеном и тениски терени. Од комуналних површина, у насељу постоје: три гробља, извориште водоснабдевања, комплекси МРС-а и ГМРС-а. Улични коридори су већином правилни, довољно широки, асфалтирани и озелењени. Уређене зелене површине постоје у центру и у северном делу насеља – парк Менош и парк око каштела. У обухвату Плана се налази и гранични прелаз са Румунијом.

Објекти и површине јавне намене

У Српској Црњи је заступљеност јавних служби углавном задовољавајућа, односно у складу је са величином насеља и улогом коју има у мрежи насеља Општине, с обзиром да је Српска Црња највеће насеље и секундарни општински центар. Од централних садржаја јавне намене, у центру насеља налазе се месна заједница и месна канцеларија, предшколска установа, основна и средња школа, пошта, дом здравља и апотека, културни центар и библиотека, културно-туристички центар (кућа Ђуре Јакшића) и пијаца.

Врста изградње

Српска Црња се развијала плански и у основи има изглед типичног банатског, односно равничарског насеља са ортогоналном мрежом правих, прилично широких и лепо озелењених улица, које га деле на правилне, компактне блокове. Плански основ насеља задржан је од настанка па до данашњих дана. Куће су, такође, панонског типа, ушорене, са доста простора између.

Привредни и други објекти

Српска Црња има неповољну структуру привреде са неразвијеном индустријом и недовољно развијеном инфраструктуром. Пољопривреда је, као и у целој Општини, основна привредна грана и носилац развоја самог насеља. Развој терцијарних делатности није достигао ниво који захтевају савремени стандарди живљења.

Трасе, коридори и регулација саобраћајница

Српска Црња је просторно имлементирана уз државни пут Iб реда бр. 19 (некадашњи ДП I реда бр. 7). Остали значајни категорисани саобраћајни капацитети су општински путеви Српска Црња – Радојево и Српска Црња - граница општине (Хетин). Саобраћајно посматрано гранични прелаз има евидентан и значајан утицај на функционисање унутарнасељских кретања. Постојеће стање у оквиру урбаног простора Српска Црња у домену изграђености саобраћајне инфраструктуре је задовољавајуће. Од релевантних саобраћајних објеката у насељу постоји станица за снабдевање горивима.

Мреже и капацитети јавне комуналне инфраструктуре

Снабдевање водом насеља Српска Црња обавља се експлоатацијом подземних вода основног водоносног комплекса са три бунара у северо-источном делу насеља. Отпадне воде се решавају неадекватним септичким јамама, што представља посебан проблем у очувању животне средине, а нарочито у деградацији подземних вода прве издани.

Снабдевање купаца електричном енергијом на територији насеља Српска Црња је преко енергетског трансформатора преносног односа 110/20 kV/kV, инсталисане снаге 20 MVA. Овај трансформатор је постављен у постројењу трансформаторске станице 110/20 kV/kV "Нова Црња", која је у власништву ЈП "Електромерже Србије". На датом простору постоји изграђена високонапонска 20 kV, као и нисконапонска 0,4 kV мрежа и припадајуће трафостанице 20/04 kV и 0,4 kV.

Снабдевање природним гасом потрошача у обухвату Плана, омогућено је преко постојеће гасоводне инфраструктуре.

Електронска комуникациона инфраструктура обухвата спојне путеве фиксних и мобилних комуникација, комутационе центре фиксних и мобилних комуникација, приступне електронске комуникационе мреже и кабловску ЕК канализацију.

Јавно и друго зеленило

Најзаступљеније категорије зеленила у насељу су зелене површине јавног коришћења, у виду мањих уређених зелених површина и уличног зеленила. Већа парковска површина се налази у северном делу насеља – парк Менш. Зеленило специјалне намене је заступљено у оквиру насељских гробаља. Гледано у целини, уређене зелене површине су недовољно и неравномерно заступљене у насељу.

Евидентирана и заштићена непокретна културна добра

На подручју обухвата Плана евидентирана су следећа непокретна културна добра:

- Културна добра од великог значаја - Кућа Ђуре Јакшића и Српска православна црква св. Прокопија;
- Евидентирана културна добра под претходном заштитом - Стари објекти на имању Чекоњића, Дворац Нојхаузен, Кућа Константиновића и Зграда старе школе.

Евидентирана и заштићена природна добра

На подручју обухвата Плана евидентирано је једно заштићено природно добро - Споменик природе "Група стабала копривића у Српској Црњи".

Стање животне средине и загађивачи

На предметном подручју није израђен локални регистар извора загађивања ваздуха, воде и земљишта, а ни мерења буке нису вршена. Ваздух је изложен негативном утицају појединих објеката (силоси) и фреквентне саобраћајнице, која пролази кроз насеље (државни пут I реда). Вода, као природни ресурс, деградирана је због неизграђене канализационе мреже и неадекватне елиминације отпадних фекалних вода.

Предлог поделе насеља на урбанистичке целине и зоне према урбанистичким показатељима и другим карактеристикама

Грађевинско подручје насеља Српска Црња може се поделити на две велике урбанистичке целине: површине јавне намене и остале површине. Унутар ове основне поделе извршена је даља подела на урбанистичке зоне: зона централних садржаја, зона становања, зона спорта, рекреације, туризма и зеленила, зона радних садржаја, зона комуналних и инфраструктурних садржаја и зона посебне намене.

1.2. КОНЦЕПЦИЈА РАЗВОЈА, ЗАШТИТЕ И УРЕЂЕЊА ПРОСТОРА

Циљеви уређења и изградње насеља и основни програмски елементи

Основни циљ је наставак континуитета просторног развоја насеља у наредном периоду, што подразумева интеграцију насељских структура различите намене у циљу рационализације коришћења простора и побољшања квалитета живота, као и планско уређење и изградњу неизграђеног грађевинског земљишта у предложеним границама грађевинског подручја.

Оријентационо предвиђено грађевинско подручје са предлогом намена површина и површина јавне намене

Предвиђено грађевинско подручје у обухвату Плана чине планирано грађевинско подручје насеља Српска Црња и грађевинско подручје ван насеља.

Постојеће становање се задржава и, за сада, није планирано погушћавање, али је могуће подужно дељење постојећих великих парцела, ако постоји интерес власника. Сем породичног становања, које ће и убудуће бити основни вид становања у насељу, могућа је изградња и вишепородичних стамбених објеката и објеката компатабилне намене.

У наредном планском периоду треба обезбедити и нове спортско-рекреативне садржаје, који ће становништву насеља Српска Црња омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена.

Планирању нових радних површина је посвећена посебна пажња, као могућем покретачком потенцијалу развоја читавог насеља. У оквиру зоне радних садржаја пожељно је да се групишу предузећа, која су међусобно технолошки повезана.

По својој природи комуналне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури насеља заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: гробља, извориште водоснабдевања, комплекси МРС и ГМРС и пречистач.

Оријентационо планирани капацитети мрежа јавне комуналне инфраструктуре и зеленила

Утврђивањем и изградњом/реконструкцијом трасе државног пута и предметних општинских путева кроз насеље Српска Црња, побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама и насељима.

Усвојена концепција техничког решења предвиђа дистрибутивну мрежу за обезбеђење сваког потрошача водом, довољне количине, потребног притиска и одговарајућег квалитета. Канализациони систем мора омогућити што бржи одвод свих сувишних отпадних вода са територије насеља, као и што правилнији третман сакупљених вода.

Изградњом нових трафостаница 20/0,4kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче електричне енергије.

У наредном планском периоду је потребно је предвидети полагање дистрибутивне гасоводне мреже до свих потрошача, као и повезивање гасоводне мреже са пратећим објектима везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање.

У Српској Црњи постојећа поштанска јединица ће задовољавати потребе квалитетног одвијања поштанског саобраћаја и у наредном планском периоду. Месна електронска комуникациона мрежа ће у потпуности бити каблирана.

Зелене површине, постојеће и планиране, треба уредити у пејзажном стилу, врстама већих естетско декоративних својстава, а зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основне намене (породично становање, радне површине, спортско-рекреативни садржаји).

Заштита непокретних културних добара

У оквиру простора обухваћеног Планом, евидентирана су непокретна културна добра (од великог значаја и културна добра под претходном заштитом) и дефинисане су мере њихове даље заштите.

Заштита природних добара

За заштићено подручје, Споменик природе "Група стабала копривића у Српској Црњи", спроводиће се мере заштите дефинисане на основу акта о заштити.

Заштита животне средине

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

ПЛАНСКИ ДЕО

I ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

1. ГРАНИЦЕ ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Планско подручје се налази на територији општине Нова Црња, у катастарској општини Српска Црња.

Опис границе обухвата Плана почиње тачком број 1, на тромеђи катастарских парцела 7216, 7329 и 7330/1 у КО Српска Црња. Од ове тромеђе граница иде у правцу истока пратећи северну међу парцела 7330/1, 1699/3, 1699/2, 1696/2 и 1696/1 до тачке број 2, на тромеђи катастарских парцела 1696/1, 7342/1 и границе катастарске општине.

Након тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи западну међу катастарских парцела 7342 и 7342/2 до тачке број 3, на тромеђи катастарских парцела 7342/2, 7741/2 и 7349/1.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу истока, пратећи јужну међу парцеле 7349/1 до тачке број 4, на међи катастарске парцеле 7349/1.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу југа, секући парцеле 7349/1, 7739, 7743 и 7744/1, а потом пратећи западну међу парцела 7749 и 7758/2 до тачке број 5, на тромеђи катастарских парцела 7705, 7799/1 и 7756/1.

Од тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи југоисточну међу парцеле 7756/1, а потом иде у правцу југа секући парцеле 7776, 7778, 7779, 7780, 7781, 7782, 7783, 7784, 7785, 7786 и 7804/2, затим се ломи и иде у правцу југоистока пратећи југозападну међу парцеле 7990, до тачке број 6, на тромеђи катастарских парцела 7990, 8038 и 8037.

Након тачке број 6 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи југоисточну границу катастарске парцеле 8038, а потом се ломи и иде у правцу северозапада пратећи североисточну међу парцела 8036, 8041 и 1424 до тачке број 7, на тромеђи катастарских парцела 1424, 1425 и 1427.

Од тачке број 7 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи југоисточну међу парцеле 1427 до тачке број 8, на тромеђи катастарских парцела 1387, 1427 и 10231.

Након тачке број 8 граница се ломи и иде у правцу југоистока, пратећи југозападну међу парцеле 10231, до тачке број 9, на источном прелому међе парцеле 1386.

Од тачке број 9 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи западне међе парцела 10231, 1086, 8781, 8785, а потом прати југоисточну међу парцела 923, 922/1, 837/2, 839/1 и 9005 до тачке број 10, на тромеђи парцела 9005, 9003 и 9004.

Након тачке 10 граница се ломи и иде у правцу запада и севера, пратећи међу парцеле 9005 до тачке број 11, на тромеђи парцела 9005, 839/1 и 9006.

Од тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу запада, пратећи јужну међу парцела 839/1, 9042, 9360 и 10233 до тачке број 12, на тромеђи катастарских парцела 10233, 9750/1 и 9364/1.

Након тачке број 12 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи источну међу парцеле 9364/1 до тачке број 13 на тромеђи катастарских парцела 9363, 9553 и 9364/1.

Од тачке број 13 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи југозападну међу парцела 9364/1, 9365/1, 9366/1, 9367/1, 9368/4 и 9369/1, до тачке број 14, на тромеђи катастарских парцела 9369/1, 9388/2 и 10208.

Након тачке број 14 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи северозападну границу катастарске парцеле 10208 до тачке број 15, на јужном прелому међе катастарске парцеле 10208.

Од тачке број 15 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи североисточну међу парцеле 10208 до тачке број 16, на тремеђи катастарских парцела 10208, 9393 и 9387.

Након тачке број 16 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи југоисточну међу парцеле 9387 до тачке број 17, на тремеђи парцела 9385/2, 3079/2 и 10234.

Од тачке број 17 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи југозападну међу парцеле 10234 до тачке број 18, на тремеђи парцела 9386/2, 3338/1 и 3339/1.

Након тачке 18 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи западну међу парцеле 3338/1 до тачке број 19, на тремеђи парцела 3338/1, 3388/3 и 3395.

Од тачке број 19 граница се ломи и иде у правцу запада, пратећи јужну међу парцеле 3395 до тачке број 20, на тремеђи катастарских парцела 3395, 3397 и 3462.

Након тачке број 20 граница се ломи и иде у правцу севера, пратећи источну међу парцела 3462, 3463, 3464 и 5403/4 до тачке број 21, на тремеђи катастарских парцела 5403/4, 10205 и 5403/4.

Од тачке број 21 граница се ломи и иде у правцу југоистока и североистока, пратећи југозападну и југоисточну међу парцела 10205, 5936/2, 6339/2 и 6339/1 до тачке број 22, на тремеђи катастарских парцела 10225, 6369/1 и 6732/5.

Након тачке број 22 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи јужну границу катастарских парцела 6797, 6798 и 6799 до тачке број 23, на тремеђи катастарских парцела 6799, 2149 и 2154.

Од тачке број 23 граница се ломи и иде у правцу севера, пратећи источну међу парцела 2149 и 2148 до тачке број 24, на тремеђи катастарских парцела 2148, 6826 и 1702.

Након тачке број 24 граница се ломи и иде у правцу истока, пратећи северну међу парцеле 1702 до тачке број 25, на тремеђи парцела 1702, 7017/2 и 7199.

Од тачке број 25 граница се ломи и иде у правцу севера, пратећи источну међу парцеле 7017/2 до тачке број 26, на тремеђи парцела 7017/2, 7199 и 7215.

Након тачке 26 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи јужну међу парцеле 7215 до тачке број 27, на тремеђи парцела 7215, 7214 и 7213/3.

Од тачке број 27 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну међу парцеле 7216 до тачке број 1, почетне тачке описа границе обухвата Плана генералне регулације насеља Српска Црња.

Укупна површина обухвата Плана износи око 773,98 ha.

1.2. ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Грађевинско подручје у обухвату Плана чине планирано грађевинско подручје насеља Српска Црња и грађевинско подручје ван насеља, које чине зона радних садржаја и зона спорта, рекреације и туризма.

Граница грађевинског подручја насеља Српска Црња

Опис границе грађевинског подручја насеља Српска Црња почиње тачком број 1 на тромеђи катастарских парцела 7216, 7329 и 7330/1 у КО Српска Црња. Од ове тромеђе граница иде у правцу истока пратећи северну међу парцела 7330/1, 1699/3, 1699/2, 1696/2 и 1696/1 до тачке број 2, на тромеђи катастарских парцела 1696/1, 7342/1 и границе катастарске општине.

Након тачке број 2 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи западну међу катастарских парцела 7342 и 7342/2 до тачке број 3, на тромеђи катастарских парцела 7342/2, 7741/2 и 7349/1.

Од тачке број 3 граница се ломи и иде у правцу истока, пратећи јужну међу парцеле 7349/1 до тачке број 4, на међи катастарске парцеле 7349/1.

Након тачке број 4 граница се ломи и иде у правцу југа, секући парцеле 7349/1, 7739, 7743 и 7744/1, а потом пратећи западну међу парцела 7749 и 7758/2 до тачке број 5, на тромеђи катастарских парцела 7705, 7799/1 и 7756/1.

Од тачке број 5 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи југоисточну међу парцела 7756/1 и 3338/6, до тачке број 6, на тромеђи катастарских парцела 3338/6, 1492 и 1489.

Од тачке број 6 граница наставља у правцу истока и пратећи јужну међу парцеле 1489 и северну међу парцеле 1426 долази до тачке број 7, која се налази на четворомеђи парцела 7772, 1426, 7786 и 7785.

Од тачке број 7 граница у правцу југоистока пресеца парцелу 1426 и дужином од око 230,0 m прати југозападну међу парцеле 7990 и долази до тачке број 8, која се налази на међи парцела 7990 и 8038.

Од тачке број 8 граница се ломи под правим углом и пресеца парцелу 8038 у правцу југозапада и долази до тачке број 9, која се налази на међи парцела 8038 и 8036.

Од тачке број 9 граница у правцу североистока прати западну међу парцела 8038, 8039 и 8040 и јужном међом парцеле 1426 долази до тачке број 10, која се налази на тромеђи парцела 1425, 1426 и 8040.

Од тачке број 10 граница се ломи и иде у правцу југозапада пратећи југоисточну међу парцеле 1427 до тачке број 11 на тромеђи катастарских парцела 1387, 1427 и 10231.

Након тачке број 11 граница се ломи и иде у правцу југоистока, пратећи југозападну међу парцеле 10231 до тачке број 12, на источном прелому међе парцеле 1386.

Од тачке број 12 граница се ломи и иде у правцу југозапада, пратећи источну међу парцела 1386 и 1087/1 до тачке број 13, на тромеђи парцела 1087/1, 1086 и 1085.

Од тачке број 13 граница наставља у правцу југозапада и пратећи западну међу парцеле 1085 и јужном међом парцеле 923 долази до тачке број 14, која се налази на четворомеђи парцела 8784, 8696, 922/2 и 919/1.

Од тачке број 14 граница у правцу југа прати источну међу парцела 919/1, 839/1 и 8095 и долази до тачке број 15, која се налази на тромеђи парцела 9005, 9003 и 9004.

Након тачке број 15 граница се ломи и иде у правцу запада и севера, пратећи међу парцеле 9005 до тачке број 16, на тромеђи парцела 9005, 839/1 и 9006.

Од тачке број 16 граница се ломи и иде у правцу запада, пратећи јужну међу парцела 839/1, 9042, 9360 и 10233 до тачке број 17, на тромеђи катастарских парцела 10233, 9750/1 и 9364/1.

Након тачке број 17 граница се ломи и иде у правцу југа, пратећи источну међу парцеле 9364/1 до тачке број 18, на тромеђи катастарских парцела 9363, 9553 и 9364/1.

Од тачке број 18 граница наставља у правцу североистока и прати југозападну међу парцела 9364/1, 9365/1, 9366/1, 9367/1, 9368/1, 9369/1, 9369/2 и 9389 и долази до тачке број 19, која се налази на тромеђи парцела 9389, 9390/2 и 9387.

Након тачке број 19 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи југоисточну међу парцеле 9387 до тачке број 20, на тромеђи парцела 9385/2, 3079/2 и 10234.

Од тачке број 20 граница се ломи и иде у правцу северозапада, пратећи југозападну међу парцеле 10234 до тачке број 21, на тромеђи парцела 9386/2, 3338/1 и 3339/1.

Након тачке број 21 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи западну међу парцеле 3338/1 и северном међом парцеле 10225 долази до тачке број 22, на југоисточној међи парцеле 6355 и парцеле 10225.

Од тачке број 22 граница у правцу севера прати западну међу парцеле 10225 до тачке број 23, која се налази на тромеђи катастарских парцела 10225, 6369/1 и 6732/5.

Након тачке број 23 граница се ломи и иде у правцу североистока пратећи јужну границу катастарских парцела 6797, 6798 и 6799 до тачке број 24, на тромеђи катастарских парцела 6799, 2149 и 2154.

Од тачке број 24 граница се ломи и иде у правцу севера, пратећи источну међу парцела 2149 и 2148 до тачке број 25, на тромеђи катастарских парцела 2148, 6826 и 1702.

Након тачке број 25 граница се ломи и иде у правцу истока, пратећи северну међу парцеле 1702 до тачке број 26, на тромеђи парцела 1702, 7017/2 и 7199.

Од тачке број 26 граница се ломи и иде у правцу севера, пратећи источну међу парцеле 7017/2 до тачке број 27, на тромеђи парцела 7017/2, 7199 и 7215.

Након тачке број 27 граница се ломи и иде у правцу североистока, пратећи јужну међу парцеле 7215 до тачке број 28, на тромеђи парцела 7215, 7214 и 7213/3.

Од тачке број 28 граница се ломи и иде у правцу севера пратећи источну међу парцеле 7216 до тачке број 1, почетне тачке описа границе грађевинског подручја насеља Српска Црња.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Српска Црња износи око 689,04 ха.

Граница грађевинског подручја зоне радних садржаја ван грађевинског подручја насеља Српска Црња

Грађевинско подручје зоне радних садржаја ван грађевинског подручја насеља Српска Црња се налази западно од насеља Српска Црња и дефинисано је на следећи начин:

- са северне стране омеђено је северном међом парцела 5403 и 6341 и јужном међом парцеле 6399/1;
- са источне стране омеђено је границом грађевинског подручја насеља Српска Црња;
- са јужне стране омеђено је јужном међом парцеле 3395;
- са западне стране омеђено је источном међом парцела 3462, 3463 и 3464.

Укупна површина грађевинског подручја зоне радних садржаја ван грађевинског подручја насеља Српска Црња износи око 43,86 ха.

Граница грађевинског подручја зоне спорта, рекреације и туризма ван грађевинског подручја насеља Српска Црња

Грађевинско подручје зоне спорта, рекреације и туризма ван грађевинског подручја насеља Српска Црња се налази југозападно од насеља Српска Црња и обухвата следеће целе парцеле: 9390/1, 9390/2, 9391/1, 9391/2, 9392 и 9393.

Укупна површина грађевинског подручја зоне спорта, рекреације и туризма ван грађевинског подручја насеља Српска Црња износи око 16,71 ха.

2. ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА УРБАНИСТИЧКЕ ЦЕЛИНЕ И ЗОНЕ

Грађевинско подручје у обухвату Плана се може поделити на две велике урбанистичке целине¹. То су:

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

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

- зона централних садржаја
- зона становања
- зона спорта, рекреације, туризма и зеленила
- зона радних садржаја,
- зона комуналних и инфраструктурних садржаја и
- зона посебне намене (гранични прелаз).

Предвиђено грађевинско подручје у обухвату Плана чине планирано грађевинско подручје насеља Српска Црња и грађевинско подручје ван насеља, које чине зона радних садржаја и зона спорта, рекреације и туризма, а које су дефинисане Просторним планом општине Нова Црња.

Ради лакше идентификације конкретних локација и ефикаснијег спровођења Плана, на графичком приказу број 9, је извршена подела грађевинског подручја насеља Српска Црња на мање просторно-функционалне јединице - блокове (укупно 25 блокова).

Осим грађевинских подручја (насеља и ван насеља), у обухвату Плана се налази и пољопривредно земљиште (око 23,43 ха), које је претходном планском документацијом било уврштено у грађевинско подручје, али је остало неизграђено, са slabим изгледима да се икад реализује, тако да је овим Планом изузето из грађевинског подручја, па ће се и даље користити као обрадиво пољопривредно земљиште.

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

3.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

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

¹ Погледати графички приказ бр. 2

² Погледати графички приказ бр. 3

Планирана зона централних садржаја у Српској Црњи обухвата блок бр. 15 и делове блокова бр. 12 и 17 у којима се, испреплетано са становањем и пословањем, налази мноштво објеката јавне намене (од јавног интереса): месна заједница и месна канцеларија, предшколско образовање, основна и средња школа, пошта, дом здравља и апотека, културни центар и библиотека, културно - туристички центар и пијаца, а од осталих централних садржаја ту су још СПЦ Светог Прокопија и Римокатоличка црква.

Сем наведених централних садржаја, који се налазе у самом центру насеља, комплекс ЈКП "8. август" је у блоку бр. 12, а објекат (стара школа) у којем се врши пружање услуга социјалне заштите старим лицима и деци ометеној у развоју је у блоку бр. 9.

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

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

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

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

Зона централних садржаја захвата укупно површину од 26,56 ха, односно око 3,85 % у целокупној структури насеља, од чега је око 2,30 ха предвиђено за централне садржаје јавне намене.

3.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Становање заузима највећи део површине насеља Српска Црња. Осим неколико објеката вишепородичног становања у центру насеља, заступљено је готово искључиво породично становање малих густина, у виду слободностојећих објеката. У Српској Црњи данас чак постоји вишак стамбеног простора, јер у насељу има доста ненастањених кућа, нарочито у периферним блоковима.

Према демографској прогнози, Српска Црња ће до краја планског периода имати око 3000 становника, што значи да ће број становника и даље опадати. Предвиђен број домаћинства је 1200, са планираном просечном величином од 2,5 члана по домаћинству. У складу са наведеним, ако се чак претпостави изврстан механички прилив становника, може се констатовати да у насељу нема потребе за новим површинама за стамбену изградњу.

Постојеће становање се задржава и, за сада, није планирано погушћавање, "пробијањем" нових улица унутар постојећих блокова, али је могуће подужно дељење постојећих великих парцела, ако постоји интерес власника, а ширина уличног фронта и величина парцеле задовољавају урбанистичке критеријуме. У оквиру блокова постојећег становања планирана је изградња стамбених објеката на постојећим неизграђеним површинама.

Укупна површина предвиђена за зону становања износи 260,40 ha, тако да ће ова намена и даље у највећој мери заузимају територију насеља, са 37,79 % и уз просечну густину од 11,5 становника/ha, што је изузетно мало, али се за овај тип и величину насеља може прихватити, уз напомену, да има довољно резерве за насељавање и у постпланском периоду.

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

Као пратеће активности у зони становања могу се јавити:

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

Спратност породичних стамбених објеката се планира до макс. П+1+Пк. Вишепородични вид становања веће спратности до макс П+3+Пк (дакле до укупно пет етажа), ће бити заступљен у оквиру зоне центра, где су већ изграђени такви објекти. Вишепородично становање ниже спратности (до П+1+Пк – три етаже) биће могуће градити у оквиру целе стамбене зоне насеља.

3.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА

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

За задовољавање потреба из области спорта, рекреације, физичке културе и туризма ту су, пре свега, постојеће површине – спортско-рекреативни комплекс са спортским теренима, спортском халом и базеном, тениски терени, ловачки дом и туристички комплекс каштел "Banaterra".

Уређене јавне зелене површине се налазе на више локација у насељу, а најзначајније су оне у центру и парк Менош, који је опремљен дечијим игралиштем и справама за рекреацију.

У склопу наведених површина могуће су интервенције - обогаћење садржаја, уређење терена, иградња, реконструкција и доградња пратећих објеката и слично, у циљу побољшања услова функционисања.

У наредном планском периоду треба обезбедити и нове спортско-рекреативне садржаје, који ће становништву насеља Српска Црња, а нарочито младима, омогућити правилније и садржајније организовање слободног времена. У том смислу, постојећа бара, југозападно од насеља, је планирано да се уреди за потребе садржаја спорта и рекреације на води.

Укупно, зона спорта, рекреације туризма и зеленила захвата површину од 22,59 ha односно око 3,28 % у целокупној структури насеља, што би уз (већ поменуте) спортско-рекреативне садржаје у зони центра (фискултурна сала и терени у склопу основне и средње школе), свакако требало да задовољи насељске потребе за овом наменом.

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

3.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Радни садржаји су првенствено привредне активности, тј. делатности као што су: индустрија, производно занатство, складиштење и обрада разних роба, као и они сервиси који, због своје природе, не могу бити лоцирани у оквиру других насељских структура. Такође, у оквиру зоне радних садржаја пожељно је да се групишу предузећа, која су међусобно технолошки повезана, која имају сличан степен штетног утицаја на околину и имају сличне захтеве у погледу саобраћајног и другог опслуживања.

Савремена концепција решавања просторних захтева производних делатности, на бази радних зона, подразумева присуство, сем примарних - производних, и многих придодатих, комплементарних садржаја, као што су објекти за одржавање хигијене, за рекреацију, заштиту и исхрану запослених и слично. Само оваква комплексна функционална организација радних зона, која има и одговарајући просторни одраз, може да обезбеди одговарајуће услове рада, са једне стране, и одговарајуће економске ефекте, са друге стране.

На подручју насеља Српска Црња успешно послује неколико предузећа ("Агроцрња" д.о.о., Ветеринарски завод "Суботица" а.д., "Машиноремонт" д.о.о., "Српско руска трговинска кућа" д.о.о. и друга), око којих би се у наредном периоду могли развити нови радни садржаји. Због близине граничног прелаза, посвећена је посебна пажња планирању нових радних површина, као могућем покретачком потенцијалу развоја читавог насеља.

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

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

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

Зона радних садржаја је заступљена на више локација у насељу, укупне површине 236,62 ha, од чега већи део (око 194,58 ha) чине планирани радни садржаји, што би уз будућу радну зону западно од грађевинског подручја насеља (радна зона "Шолаја" и постојећа депресија поред ње), површине додатних 38,53 ha, требало да задовољи потребе насеља и у постпланском периоду.

У делу блока бр. 3 се налази велики комплекс некадашње Земљорадничке задруге "Јакшићево", која већ дуже време није у функцији, али се може уз одговарајућа улагања и реконструкцију, веома брзо активирати, не само за исту или неку сличну намену, већ и било који други производни или пословни садржај.

Планом се предвиђа формирање велике радне зоне у североисточном делу насеља (јужно и источно од ЗЗ "Јакшићево"), затим у југо-западном делу насеља, у блоковима бр. 23 (код постојеће циглане), бр. 24 и делу блока бр. 25, као и блоку бр. 9 (неизграђене површине поред постојећих радних комплекса).

На наведеним планираним површинама за радне садржаје, могу се формирати најразноврснији индустријски, производни, прерађивачки и складишни капацитети, мала и средња предузећа, производно предузетништво, као и делатности из области трговине на велико, складишта, стоваришта, логистички центри и слично.

На површинама постојећих ретензија (Ђурина јама у блоку бр. 11 и две ретензије источно од насеља) планирана је изградња рибњака.

Такође, у насељу, у склопу зоне становања, с обзиром на величину парцела, ширину уличног фронта и малу густину становања, постоје предуслови за отварање услужних радионица, мањих производних погона, сервиса и др. садржаја, који немају негативних утицаја на околину, као што су бука, загађења ваздуха, воде и земљишта, токсичан отпад и слично, па је за очекивати да ове могућности у наредном планском периоду буду оптимално искоришћене. Сам атар насеља поседује значајне потенцијале за развој свих облика пољопривредне производње (ратарске, повртарске, воћарске итд.), које свакако треба искористити као сировинску базу за различите прерађивачке капацитете у насељу.

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

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

3.5. ЗОНА КОМУНАЛНИХ И ИНФРАСТРУКТУРНИХ САДРЖАЈА

По својој природи комуналне и инфраструктурне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури насеља Српска Црња заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: гробља, извориште водоснабдевања, ППОВ, ГМРС и МРС, саобраћајни терминали и улични коридори.

Пијаца, иако се може третирати као комунални садржај, у Српској Црњи је лоцирана у склопу зоне централних садржаја јавне намене, где просторно и функционално припада, док је комплекс комуналног предузећа (ЈКП "8. август") лоциран у склопу осталих централних садржаја и пословања.

У Српској Црњи постоје три гробља, у блоковима бр. 11, 12 и 25. Део гробља у блоку бр. 12 (старо немачко гробље, које није више у функцији) је планирано да се преуреди у фунерални (спомен) парк, док је за гробље у блоку бр. 11 планирано незнатно проширење. Уз расположиви простор за сахрањивање, гробља ће задовољити потребе насеља и у наредном периоду. За ову намену предвиђена је површина од око 8,82 ha.

Насеље Српска Црња има решено снабдевање питком водом преко постојећа три бунара, који се налазе у блоку бр. 6. У наредном периоду је потребно уредити комплекс изворишта водоснабдевања, изградити неопходне објекте и успоставити зоне санитарне заштите, а све у складу са Правилником о начину одређивања и одржавања санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/2008).

Како се у насељу предвиђа изградња канализационе мреже, пречишћавање отпадних вода ће се вршити на планираном пречистачу (ППОВ - постројење за пречишћавање отпадних вода) одговарајућег капацитета, који је лоциран у блоку бр. 25, а оближњи мелиорациони канал ће бити реципијент пречишћених вода.

Главна мерно-регулациона станица за гас (ГМРС) и мерно-регулациона станица за гас (МРС) задржавају постојећу намену и ангажовану површину, на постојећим локацијама.

Од саобраћајних терминала у насељу постоје аутобуска станица и станица за снабдевање горивима, које се такође задржавају на постојећим локацијама и ангажованим површинама, уз могућност реконструкције и побољшања услова пословања.

Улични коридори у Српској Црњи су углавном прави и широки, те пружају довољно простора за смештај свих видова постојеће и планиране саобраћајне и друге комуналне инфраструктуре, као што су: водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и електронска комуникациона мрежа. Нови улични коридори предвиђени су: јужно од парка, поред источног гробља, у коридору демонтиране железничке пруге и до планираних радних садржаја.

3.6. ЗОНА ПОСЕБНЕ НАМЕНЕ

У северном делу насеља, у блоку бр. 1, се налази гранични прелаз са Румунијом, као зона посебне намене. У оквиру граничног прелаза дефинисане су површине граничне полиције, путничког и теретног терминала, као и појас заштите државне границе (ширине 300,0 м од граничне линије), у ком не треба предвидети изградњу обеката и подизање нових засада високог растиња и пољопривредних култура, који би ометали безбедност и довели у питање видљивост граничне линије.

3.7. БИЛАНС НАМЕНЕ ПОВРШИНА

Планом генералне регулације насеља Српска Црња утврђује се биланс површина у обухвату Плана и у грађевинском подручју насеља Српска Црња. Биланс је исказан кроз намену површина, по зонама.

Табела - Биланс површина у обухвату Плана

Редни број	НАМЕНА ПОВРШИНА	Величина у ha		
		постојеће	планирано	укупно
1.	Грађевинско подручје насеља	417,03	272,01	689,04
2.	Грађевинско подручје ван насеља	3,32	58,19	61,51
2.1.	Зона радних садржаја	-	38,53	38,53
2.1.	Зона спорта, рекреације и туризма	-	16,29	16,29
2.3.	Заштитно зеленило	0,16	-	0,16
2.4.	ГМРС и МРС за гас	0,06	0,02	0,08
2.5.	Улични и путни коридори	3,10	3,35	6,45
3.	Пољопривредно земљиште	16,74	6,69	23,43
3.1.	Обрадиво пољопривредно земљиште	16,74	1,60	18,34
3.1.	Ретензије – планирани рибњаци	-	5,09	5,09
Укупно	Подручје обухваћено Планом	437,09	336,89	773,98

Табела - Биланс површина у грађевинском подручју насеља Српска Црња

Редни број	НАМЕНА ПОВРШИНА	Величина у ha			%
		постојеће	планирано	укупно	
1.	Зона централних садржаја	4,93	21,63	26,56	3,85
1.1.	Централни садржаји јавне намене	2,30	-	2,30	
1.2.	Остали централни садржаји и мешовито становање	2,63	21,63	24,26	
2.	Зона становања	249,55	10,85	260,40	37,79
2.1.	Породично становање	249,55	10,85	260,40	
3.	Зона спорта, рекреације, туризма и зеленила	11,28	11,31	22,59	3,28
3.1.	Садржаји спорта, рекреације и туризма	5,96	10,85	16,81	
3.2.	Јавне зелене површине	4,44	0,06	4,50	
3.3.	Заштитно зеленило	0,88	0,40	1,28	
4.	Зона радних садржаја	42,04	194,58	236,62	34,34
4.1.	Производни, складишни и пословни садржаји	42,04	190,05	232,09	
4.2.	Планирани рибњак	-	4,53	4,53	
5.	Зона комуналних и инфраструктурних садржаја	106,74	23,88	130,62	18,96
5.1.	Гробље	8,62	0,20	8,82	
5.2.	Извориште - бунари	0,09	1,79	1,88	
5.3.	Пречистач отпадних вода	-	1,04	1,04	
5.4.	Канали	3,70	-	3,70	
5.6.	ГМРС и МРС	0,03	-	0,03	
5.5.	Саобраћајни терминали	0,42	-	0,42	
5.7.	Улични коридори	93,88	20,85	114,73	
6.	Зона посебне намене	2,52	9,73	12,25	1,78
6.1.	Гранични прелаз	2,52	9,73	12,25	
Укупно	Грађевинско подручје насеља Српска Црња	417,06	271,98	689,04	100

4. РЕГУЛАЦИЈА И НИВЕЛАЦИЈА ПОВРШИНА ЈАВНЕ НАМЕНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

4.1. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом генералне регулације (графички приказ бр. 4) се задржавају постојеће регулационе линије у насељу Српска Црња, изузев на седам локација за које су овим Планом дати аналитички елементи као и координате новоодређених међних тачака за образовање нових регулационих линија улица и површина јавне намене – детаљи 1, 2, 3, 4, 5, 6 и 7 (графички прикази бр. 4.1.- 4.7).

Детаљ 1 – Извориште 1

Планом генералне регулације се у делу блока бр. 6, као површина јавне намене, образује:

- парцела изворишта водоснабдевања 1 од дела парцеле 1683/1.

Регулациона линија је дефинисана постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
43	7476994.82	5065831.99	45	7477020.88	5065804.83
44	7477021.66	5065829.91	46	7476993.19	5065806.96

Детаљ 2 – Извориште 2

Планом генералне регулације у делу блока бр. 6, се као површине јавне намене, образују:

- парцела изворишта водоснабдевања 2 од дела парцеле 1687/1 и
- парцела уличног коридора од делова парцела 1685/1, 1687/1, 1622, 1567 и целе парцеле 1517.

Регулационе линије изворишта и уличног коридора су дефинисане постојећим међним тачкама и аналитичким елементима.

Детаљ 3 – Улица у блоку бр. 9

Планом генералне регулације се у делу блока бр. 9, као површина јавне намене, образује:

- парцела уличног коридора од целих парцела 2168, 2169/3, 2161/4, 2155 и 2156/3.

Регулациона линија је дефинисана постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
9	76765.51	65662.05	19	76701.47	65448.45
10	76749.71	65613.26	20	76694.84	65428.45
11	76736.27	65570.15	21	76690.97	65429.49
12	76730.97	65563.67	22	76689.95	65429.79
13	76733.40	65562.02	23	76688.52	65424.80
14	76729.30	65549.62	24	76686.42	65417.41
15	76707.98	65483.48	25	76685.85	65415.39
16	76709.48	65473.57	26	76682.74	65404.23
17	76704.19	65455.83	27	76679.95	65394.29
18	76701.74	65448.35	28	76678.92	65393.63

Детаљ 4 – Део улице у блоку бр. 11

Планом генералне регулације се у блоку бр. 11, као површина јавне намене, образује:

- парцела уличног коридора од делова парцела 1480, 1481, 1482, 1483, 1484, 1486 и 1487.

Регулациона линија је дефинисана постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
29	7477514.54	5065403.61	36	7477565.10	5065321.50
30	7477534.17	5065397.63	37	7477572.51	5065314.58
31	7477524.79	5065384.42	38	7477579.26	5065326.11
32	7477546.99	5065343.81	39	7477588.39	5065318.31
33	7477559.08	5065351.52	40	7477582.47	5065306.03
34	7477568.56	5065337.28	41	7477603.17	5065308.80
35	7477552.95	5065334.94	42	7477614.64	5065304.51

Детаљ 5 – Улице код гробља у блоку бр. 11

Планом генералне регулације се код гробља у блоку бр. 11, као површине јавне намене, образују:

- парцеле уличних коридора од делова парцела 1428, 1432, 1439/2, 1435 и 1450 и целе парцеле 1449.

Регулациона линија је дефинисана постојећим међним тачкама и аналитичким елементима.

Детаљ 6 – Пут код "Шолаје"

Планом генералне регулације се ван грађевинског подручја насеља, поред радне зоне "Шолаја", као површина јавне намене, образује:

- парцела путног/уличног коридора од делова парцела 5403, 6343, 6341 и 6342.

Регулациона линија је дефинисана постојећим међним тачкама и аналитичким елементима.

Детаљ 7 – Део улице у блоку бр. 23

Планом генералне регулације се у блоку бр. 23, као површина јавне намене, образује:

- парцела уличног коридора од делова парцела 9368/2 и 9368/5.

Регулациона линија је дефинисана постојећим и новоодређеним међним тачкама.

Списак новоодређених међних тачака:

Број тачке	Y	X	Број тачке	Y	X
1	7475246.69	5063905.34	5	7475327.59	5063903.81
2	7475247.79	5063878.66	6	7475357.52	5063904.80
3	7475266.28	5063887.93	7	7475381.67	5063901.18
4	7475298.17	5063899.36	8	7475401.08	5063895.23

Детаљ 8 – Пречистач

Планом генералне регулације се у блоку бр. 25, као површина јавне намене, образује:

- парцела пречистача отпадних вода од делова парцела 9360 и 9362.

Регулациона линија је дефинисана постојећим међним тачкама и аналитичким елементима.

4.2. ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ НИВЕЛАЦИЈЕ

Генерални нивелациони план је урађен на основу катастарских планова у размери 1:2500 и основне државне карте у размери 1:5000.

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

Нивелационим планом пројектоване су:

- коте нивелете осовине саобраћајница и
- падови нивелете осовине саобраћајница (0,00% – 0,47%).

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

4.3. ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ

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

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

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

5. ПРАВИЛА ПАРЦЕЛАЦИЈЕ, ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈЕ И ИСПРАВКЕ ГРАНИЦА ПАРЦЕЛА

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

Грађевинска парцела је део грађевинског земљишта, које је изграђено или планом предвиђено за изградњу. Независно од намене, свака грађевинска парцела треба да има облик паралелограма или трапеза и мора имати приступ на јавну површину - улицу, односно јавну саобраћајну површину.

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

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

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

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

На графичком приказу бр. 2 је дат приказ површина јавне намене у грађевинском подручју насеља Српска Црња. То су:

централни садржаји јавне намене

- месна заједница и месна канцеларија,
- предшколско образовање, основна и средња школа,
- дом здравља и апотека,
- пошта,
- културни центар и библиотека,
- културно-туристички центар (кућа Ђуре Јакшића),
- пијаца;

спортско-рекреативни садржаји јавне намене

- спортски терени, спортска хала и базен;

јавне зелене површине и заштитно зеленило

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

комунални и инфраструктурни садржаји јавне намене

- гробља,
- извориште водоснабдевања,
- пречистач отпадних вода,
- канали,
- главна мерно-регулациона станица и мерно-регулациона станица за гас,
- аутобуска станица;

улични коридори

- постојећи и планирани;

јавни садржај посебне намене – гранични прелаз

- гранична полиција,
- путнички и теретни терминал.

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

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

6.1. УПРАВА И ЈАВНЕ СЛУЖБЕ

У области државне и локалне управе и јавних служби у Српској Црњи су предвиђени: месна заједница и месна канцеларија, гранична полиција, пошта и јавно комунално предузеће.

Општи урбанистички услови су:

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

6.2. ВАСПИТАЊЕ И ОБРАЗОВАЊЕ

У области васпитања и образовања у Српској Црњи су предвиђени: предшколско образовање, основна и средња школа. Предшколско образовање се тренутно остварује у склопу објекта, који је у поступку враћања имовине Српској православној цркви, тако да је у предстојећем периоду планирано измештање у објекат/комплекс основне и средње школе.

Основно образовање деце узраста 7-14 година се одвија у оквиру ОШ "Ђура Јакшић", коју ове школске године похађа 326 ђака у једној смени. Школа има физкултурну салу и уређене отворене спортске терене.

Ученици узраста 15-19 година школовање настављају у средњој школи (где заједно раде гимназија и економска стручна школа), која се налази у истом објекту као и основна школа. Део ученика се школује и у локалним центрима суседних општина.

Предшколско образовање - услови за изградњу и уређење су:

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

Основна школа - услови за изградњу и уређење су:

- обухват деце (од 7-14 година) је 100%
- број ученика у учионици је 25-30
- изграђена површина је мин. 7,5 m² по ученику
- слободна површина је 25-30 m² по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%
- индекс изграђености је макс. 0,8
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом.

Средња школа – услови за изградњу и уређење су:

- обухват деце (од 15-18 година) је мин. 90%
- број ученика у учионици је 22-25
- изграђена површина је 15-20 m² по ученику
- слободна површина је 10-15 m² по ученику
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености парцеле је макс. 1,8
- спратност објеката је макс. П+2+Пк
- зелене површине су мин. 30%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и фискултурном салом.

6.3. ЗДРАВСТВЕНА И СОЦИЈАЛНА ЗАШТИТА

У Српској Црњи постоји дом здравља, у склопу којег је и апотека. За више облике здравствене заштите становништво је упућено на Зрењанин (регионална болница).

Насеље нема организовану јавну ветеринарску службу, већ се основна здравствена заштита животиња обавља преко приватних ветеринарских станица.

У домену социјалне заштите, постоји адаптиран објекат (стара школа у Његошевој улици) у којем се врши пружање услуга социјалне заштите старим лицима и деци ометеној у развоју. Овај објекат је мешовите (пословно-стамбене) намене и у мешовитој је (јавној и приватној) својини, тако да се за њега примењују правила уређења и грађења која важе на осталом грађевинском земљишту, дата за зону централних садржаја.

Дом здравља са апотеком - услови за изградњу и уређење су:

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

6.4. КУЛТУРА

Делатност из области културе се одвија преко културног центра, у склопу кога је и библиотека. Српска Црња је позната и као родно место Ђуре Јакшића, великана наше књижевности, сликара и родољуба. Кућа у којој је 1832. године Ђура Јакшић рођен, у скромној свештеничкој породици, је данас културно-туристички центар, а најзначајнија културна манифестација у Српској Црњи и целој општини - "Липарске вечери", њему у помен, сваке године почетком јуна окупља аматере, професионалце и љубитеље књижевности, сликарства, музике и позоришта.

Општи урбанистички услови за изградњу су:

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

Мултифункционална сала – услови су:

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

Библиотека – услови су:

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

Културно-туристички центар је смештен у кући Ђуре Јакшића, који је објекат под заштитом (културно добро од великог значаја), тако да за овај садржај не важе горе наведени услови. За било какве интервенције на овом простору (изградња, реконструкција, промена намене и сл.) морају се прибавити посебни услови и сагласност надлежне установе за заштиту.

6.5. СПОРТ И РЕКРЕАЦИЈА

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

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

- индекс заузетости парцеле је макс. 40%³
- индекс изграђености је макс. 1,0
- спратност објеката је макс. П+1+Пк
- зелене површине су мин. 40%⁴

6.6. КОМУНАЛНИ И ИНФРАСТРУКТУРНИ САДРЖАЈИ

У Српској Црњи од јавних комуналних и инфраструктурних површина и објеката постоје: три гробља, извориште (три бунара), канали, ГМРС и МРС за гас и аутобуска станица. У наредном периоду планирано је проширење и уређење изворишта водоснабдевања и уређење гробаља, а од нових комуналних садржаја изградња постројења за пречишћавање отпадних вода.

Организовано сакупљање кућног смећа и другог комуналног отпада у насељу врши предузеће "Обнова" а.д. из Српске Црње, без претходне селекције - раздвајања, а одлагање се, до изградње регионалне депоније у општини Кикинда, привремено обавља на неуређеним сметлиштима.

Гробља - услови за уређење и изградњу су:

- 60% површине гробља треба да буде намењено гробним местима,
- 20% чини заштитни зелени појас и парковски обликован простор,
- 16% су површине за саобраћајнице,
- 3% трг за испраћај, а
- 1% остали садржаји (код улаза у гробље - капела, продавница свећа, цвећа и др, максималне спратности П - приземље);

³ У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени

⁴ У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

- комплекс гробља треба оградити заштитном оградом, висине до 2,0m;
- уз комплекс гробља треба уредити адекватан простор за паркирање возила и бицикала, а гробље опремити неопходном инфраструктуром (прикључак на водовод, канализацију и електромрежу).

Извориште водоснабдевања - услови за уређење и изградњу су:

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

Пречистач отпадних вода - услови за уређење и изградњу су:

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

Канали - услови за уређење и изградњу су:

- Сви канали у обухвату Плана се морају задржати и обезбедити њихова пројектована функција и неометани услови одржавања, а граница и намена водног земљишта не могу се мењати без водних услова и водне сагласности;
- Забрањено је у мелиорационе и друге отворене канале испуштање било каквих отпадних вода, осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода, које одговарају II класи вода, у складу са законском регулативом;
- Уз мелиорационе канале са леве и десне стране оставити појас ширине 7,0 m, за пролазак механизације ради одржавања или реконструкције канала;
- У том појасу није дозвољена градња и постављање објеката и садња дрвећа;
- Укрштање саобраћајница са мелиорационим каналима решити изградњом одговарајућих пропуста или мостова, а укрштање инсталационих водова (водовод, канализација...) са каналима решити полагањем инсталација испод дна канала или полагањем уз конструкцију моста или пропуста.

ГМРС и МРС – услови за уређење и изградњу су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%
- индекс изграђености парцеле је макс. 0,7
- спратност објеката је макс. П
- зелене површине су мин. 30%
- комплекс оградити заштитном оградом, висине мин. 2,0m, а удаљеност заштитне ограде од ГМРС/МРС мора бити мин. 3,0 m
- минимална удаљеност МРС у објектима од чврстог материјала од стамбених, пословних и производних објеката, радионица и складишта запаљивих материјала износи у зависности од притиска: до 7 bar је 10,0 m, а од 7 до 13 bar је 15,0 m.

Аутобуска станица - услови за уређење и изградњу су:

- комплекс уредити као приградско-међумесни терминал проточног типа;
- обезбедити одговарајуће пратеће објекте/садржаје и манипулативне површине;
- индекс заузетости парцеле је макс. 50%
- индекс изграђености је макс. 1,0
- спратност објеката је макс. П+1.

6.7. УЛИЧНИ КОРИДОРИ

Услови за уређење и изградњу уличних коридора су:

- ширина коридора за ГНС⁵ је мин. 20,0 m
- ширина коридора за СНС⁵ је мин. 16,0 m

⁵ ГНС - главна насељска саобраћајница, СНС - сабирна насељска саобраћајница и ПНС – приступна насељска саобраћајница

- ширина коридора за ПНС⁵ је мин. 12,0 m
- ширина једносмерне саобраћајнице је мин. 3,0 m
- ширина двосмерне саобраћајнице је мин. 2 x 2,75 m
- ширина бицикличке стазе је мин. 1,0 m
- ширина пешачке стазе је мин. 1,2 m
- зелене површине су мин. 30%
- удаљеност дрвећа⁶ од објеката је мин. 4,0 m
- удаљеност дрвећа од ивице коловоза је мин. 2,0 m.

6.8. ЈАВНЕ ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

Паркови, скверови и друге јавне зелене површине - Постојећи парк Менос се задржава у постојећим оквирима уз неопходну реконструкцију (изградња шетних стаза, допуна вртним мобилијаром и партерним формама декоративних врста). Скверови као мање зелене површине јавног коришћења треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања и пруже места за краткотрајни одмор становника. Треба их формирати на територији центра, вишепородичног становања, око јавних објеката или у оквиру саобраћајне намене.

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

Заштитно зеленило - На овим површинама није дозвољена изградња објеката. Дозвољено је озелењавање у складу са станишним условима. Површине озеленети аутохтоним садним материјалом.

6.9. ГРАНИЧНИ ПРЕЛАЗ

Гранични прелаз са Румунијом је јавни садржај посебне/специфичне намене. У склопу граничног прелаза постојећи садржаји су: гранична полиција, путнички и теретни терминал, као и пратећи објекти (трговине, шпедиција). Реконструкција постојећих и евентуална изградња нових објеката/садржаја у склопу зоне граничног прелаза ће се вршити у складу са потребама и посебним условима Министарства унутрашњих послова Републике Србије - Управе граничне полиције, као и Министарства финансија Републике Србије - Управе царина.

Такође, у зони граничног прелаза је неопходно испоштовати појас заштите државне границе (ширине 300,0 m од граничне линије), у ком не треба предвидети изградњу објеката и подизање нових засада високог растиња и пољопривредних култура, који би ометали безбедност и довели у питање видљивост граничне линије.

⁶ Удаљеност дрвећа зависи од избора врста, те за поједине врсте/стабла мора бити већа од наведених

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

7.1. САОБРАЋАЈНА ИНФРАСТРУКТУРА

Насељска путна мрежа

Путни-друмски саобраћај за потребе насеља Српска Црња, и у будућности ће се обављати преко државног пута I6 реда бр. 19⁷ (по новој Уредби о категоризацији државних путева, Нова Црња – државна граница са Румунијом, док је по старом референтном систему ДП I реда бр. 7). Осим овог пута за везе са окружењем, суседним општинама и насељима користиће се општински путеви: Српска Црња - Радојево и Српска Црња - граница општине (Хетин), преко веза са државним путем бр. 19⁷.

Утврђивањем и изградњом/реконструкцијом трасе државног пута бр. 19⁷ (бр. 7), и предметних општинских путева (главна насељска саобраћајница – ГНС), кроз насеље Српска Црња, побољшаће се функционисање насељског саобраћаја, повезаност са суседним општинама и насељима. Такође, доћи ће до формирања нове саобраћајне матрице насеља, са новом хијерархијском структуром насељских саобраћајница, кроз систем сабирних и приступних улица.

Реализацијом обилазних саобраћајних капацитета (обилазница ДП бр. 7) предвиђених планским документима вишег реда (РПП АПВ и ППО Нова Црња), доћи ће до рекомпозиције насељске саобраћајне мреже, са значајним смањењем негативних утицаја саобраћајних дешавања на насељске функције, амбијентални и урбани капацитет самог насеља. До реализације ове саобраћајнице насељски саобраћајни систем ће функционисати у складу са већ утврђеним трајекторијама, уз корекције које ће бити регулаторно-режимског типа (утврђивање нових путања кретања теретних возила, корекције у оквиру реконструкције и рехабилитације попречних профила, режимске корекције у централној зони, зонама посебне угрожености и сл.) више у циљу побољшања постојећег стања безбедности и проточности саобраћаја.

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

Унутрашњи саобраћај у оквиру урбаног простора насеља Српска Црња кумулисаће, усмеравати и водити главна насеља саобраћајница до свих одредишта у окружењу. Због величине насеља и постојећег/перспективног транзитног и интерног саобраћаја планира се проширење коловоза (у делу који се реконструише) у оквиру главне насељске саобраћајнице (са садашњих 6,0 m на планираних 7,0 m). Непосредно пред и у самој зони граничног прелаза, у оквиру коридора ГНС - трасе ДП кроз насеље, потребно је резервисати посебан простор за проширење попречног профила (саобраћајна трака одговарајуће ширине, за сачекивање теретних возила пред излазак из земље).

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

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

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

⁷ Донета је нова Уредба о категоризацији државних путева, а у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим Д, тако да некадашњи ДП I реда бр. 7 је сада ДП I6 реда бр. 19

За насеље Српска Црња важе следећи параметри саобраћајница:

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

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

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

- главна функција
- споредна функција
- * само изузетно

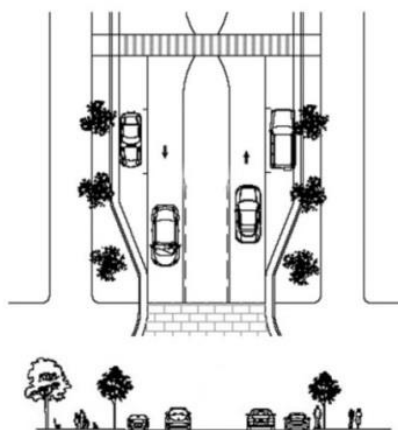
Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,0 - мин. 6,6 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредитима у окружењу.

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

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

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

Геометријски попречни профил ГНС

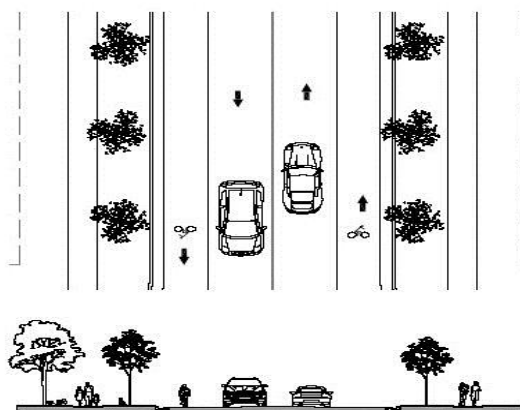


Сабирне саобраћајнице (СНС) у насељу Српска Црња ће по изграђености омогућити кретање интерног теретног саобраћаја, везе са важнијим насељским садржајима, као и повезивати значајне зоне и целине са главном насељском саобраћајницом. Заједно са ГНС, сабирне насељске саобраћајнице чиниће затворени функционални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

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

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

Геометријски попречни профил СНС

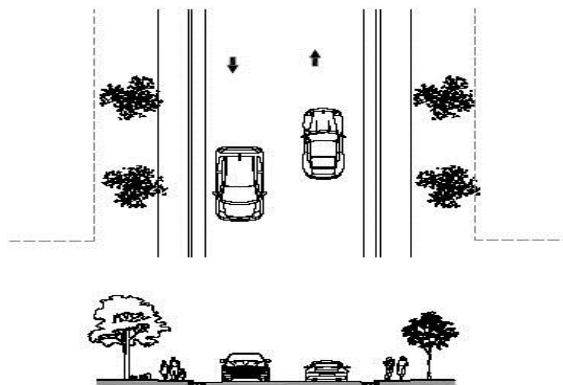


Приступне насељске саобраћајнице (ПНС), као хијерархијски најниже у мрежи, ће омогућити доступност до свих садржаја и објеката, уз примену одговарајућих режимских захвата где се за то укаже потреба.

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

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

Геометријски попречни профил ПНС



Саобраћајни чворови – раскрснице

Планирана концепција решавања проблематике саобраћајних чворова - раскрсница унутар насеља подразумева решавање чворних тачака кроз површинске раскрснице, уз евентуално разматрање и реализацију потребе за променом типа раскрсница, кроз пројектно-техничку документацију (раскрснице са пресецањем саобраћајних струја - кружне раскрснице).

Овим Планом предвиђено је формирање раскрснице са раздвајањем саобраћајних струја - кружне раскрснице, на укрштају општинског пута за Радојево са трасом ДП кроз Српску Црњу.

Такође, на свим другим местима, где је то саобраћајно-техничком анализом оправдано, а просторно-урбанистички могуће, може се приступити активностима за планирање и реализацију кружних раскрсница.

Стационарни саобраћај

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

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

На ободу насеља, у оквиру радних зона, пожељно је формирање паркинга за теретна возила, док простори за паркирање и опслуживање возила у транзиту, постоје у оквиру терминала у зони граничног прелаза.

Јавни превоз

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

Реконструкцију постојећих, као и евентуалну изградњу нових аутобуских стајалишта, извршити у складу са условима из овог Плана, као и правилницима који ближе регулишу ову проблематику - Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06) и Правилник о основним условима које јавни путеви и њихови елементи морају да испуњавају са гледишта безбедности саобраћаја ("Службени лист СФРЈ", бр. 35/81 и 45/81), тако да се задовоље сви критеријуми пријема и отпреме путника, уз повећање нивоа услуге и безбедности.

Аутобуска станица

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

Станице за снабдевање горивима

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

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

Станице за снабдевање горивима, као пратећи путни садржаји и као важни саобраћајни терминали, се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби, које прозилазе из Закона о јавним путевима.

У појасу уз државне и остале путеве унутар насеља избор микролокације пре свега зависи од постојећег броја и стања ССГ-а, зонирања насеља, постојећих и планираних намена простора, заштићених природних добара, као и других релевантних података (стање еколошких параметара, правци дувања ветрова, положаја индустријских и других еколошки проблематичних садржаја, положаја стамбених зона, школа, и свих других садржаја где је могуће потенцијално угрожавање животне средине).

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

1. саобраћајне смернице - усмерење ка циљу лаке доступности (мање вожње због снабдевања горивом) и ка циљу безбедности (што мања саобраћајна сметња), дефинисаних кроз одређења:
 - повољне микролокације су улазно-излазни правци у насељу, радне и складишне зоне, уз гараже, сервисе, радионице и слично,
 - избегавање микролокација на главним градским саобраћајницама – транзитним путевима кроз насеље,
 - избегавање микролокација у близинама високо оптерећених раскрсница и чворова, оштрих кривина, непрегледних места, као и у близини инфраструктурних система (гасовода, нафтовода, далеководи и др.),
 - избегавање микролокација на начин да не ометају, прекидају и заузимају површине за динамички саобраћај, посебно токове немоторног саобраћаја (пешаци и бициклисти),
 - препорука за насељске ССГ-е: на 10.000 становника и гравитацију од око 3 000 возила;
2. просторно-урбанистичке смернице: усмерење ка циљу одговарајућег броја (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу амбијенталног уклапања (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност), дефинисаних кроз одређења:
 - повољне микролокације су зоне са мањим густинама насељености, у близини централних делова насеља,

- избор ССГ-а са минималним садржајима (точење горива) и са што мањим заузимањем површине (тзв. "дворишне - градске"),
- ССГ својим изгледом и архитектонским решењима треба да буде укомпонована у околину и са одговарајућим и сврсисходним осветљењем;

3. еколошке смернице: усмерење ка циљу смањења директних и индиректних утицаја на еколошке параметре (на земљиште, ваздух и воду), дефинисаних кроз одређења:

- избор микролокације на начин да што мање потенцијално угрожава околне становнике (удаљеност 50-100 m од стамбених објеката, физичко раздвајање од пешачких стаза и слично),
- избегавање микролокација у близинама школа, вртића, јавних установа и густо насељених стамбених зона, где се потенцијално може очекивати већи број људи,
- заштиту околине (посебно воде) максимално обезбедити затвореним системом одводњавања са вишестепеним системом (сепаратори и таложници) уз редовно одржавање система,
- хортикултурно оплемењивање микроролокације у циљу заштите водотокова, загађивања ваздуха и визуелног скривања од оних који се ССГ-е не користе.

Немоторни саобраћај

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

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

Коридор железнице

Железнички саобраћај није присутан у насељу Српска Црња⁸, а плановима вишег реда није предвиђена ревитализација железничке инфраструктуре на овом простору. Постојећи коридор демонтиране железничке пруге уског колосека у обухвату Плана ће се у поступку трансформације пренаменити у уличне коридоре. Услови за уређење унутар овог коридора су дефинисани законском, подзаконском и регулативом управљача - АД "Железнице Србије".

7.1.1. Услови за уређење и изградњу саобраћајне инфраструктуре

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник РС", 101/05, 123/07, 101/11 и 93/12);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник РС", број 41/09, 53/10 и 101/11);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11);
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

⁸ Стара ускотрачна железничка пруга и популарни "ћира" су укинута још далеке 1969. године

Главна насељска саобраћајница (део трасе ДП I6 реда бр. 19)

У коридору главне насељске саобраћајнице је потребно планирати реконструкцију државног пута и саобраћајних прикључака на исти са следећим пројектним елементима:

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

Сабирне насељске саобраћајнице

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних улица, а у деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора је 16,0 m;
- Коловоз сабирне саобраћајнице је ширине 6,0 m (2 x 3,0 m), а минимум 5,5 m (2 x 2,75 m) у зависности од значаја сабирне саобраћајнице у насељској мрежи саобраћајница;
- Носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (мин. оптерећење 60 kN по осовини);
- Нагиб коловоза је једностран;
- Паркирање у оквиру уличног коридора организовати ван коловоза, ивично или сепарисано, зависно од конкретне ситуације;
- Вођење пешачких токова вршити по пешачким стазама, ширине мин. 1,5 m, обострано уз регулациону линију.

Приступне насељске саобраћајнице

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

Колско-пешачки пролази

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

Аутобуска стајалишта

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

Саобраћајни терминали - Станице за снабдевање горивима (ССГ)

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

Стационарни саобраћај

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

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

Препоруке норматива за паркирање путничких возила који одговарају насељским садржајима, степену моторизације (122,87 ПА/1000 становника) и локалним условима, које би требало узети у обзир код изградње или реконструкције су:

	ПМ/1000 m ²
- становање	15
- производња	10
- пословање	25
- трговина	45
- хотели	30
- ресторани	100

Бициклистичке стазе

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

Пешачке стазе

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

7.1.2. Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Свим грађевинским парцелама се мора обезбедити колски прилаз, односно причључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 2,5 до 4,0 m, у зависности од зоне основне намене (детаљно је дато у поглављу II тачка 2. Правила грађења по урбанистичким зонама), уз сагласност управљача пута/саобраћајнице.

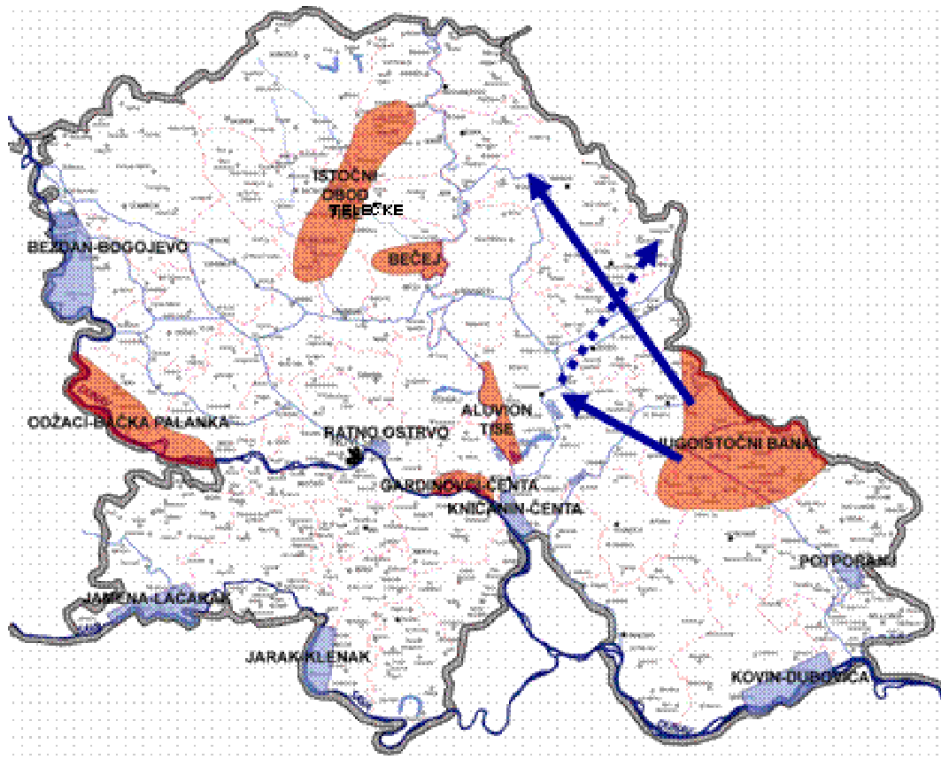
7.2. ВОДОПРИВРЕДНА ИНФРАСТРУКТУРА

Снабдевање водом

У складу са стратешким опредељењима из ППРС, РПП АПВ и Водопривредне основе РС, снабдевање водом највишег квалитета оствариће се развојем регионалног система водоснабдевања (у овом случају регионални систем горње Тисе), из којег ће се снабдевати становништво насеља општине Нова Црња, као и само они технолошки процеси у којима је неопходна вода највишег квалитета. Дугорочно посматрано, решење водоснабдевања треба тражити у формирању централног постројења за комплетан третман воде, са базирањем на ресурс подземних вода, и/или речне воде Тисе и изградња магистралних повезних цевовода до свих насеља Општине. Алтернатива овоме је довођење вода са већих удаљености, тзв. "Банатском магистралом", из изворишта регионалног водоснабдевања Ковин - Дубовац - Банатска Паланка.

Према Стратегији водоснабдевања и заштите вода у Војводини, снабдевање водом највишег квалитета оствариће се развојем регионалног система водоснабдевања (у овом случају микрорегионални систем "Југоисточни Банат"), из којег ће се поред насеља општине Нова Црња, снабдевати становништво општина Сечањ и Житиште, као и технолошки процеси у којима је неопходна вода највишег квалитета.

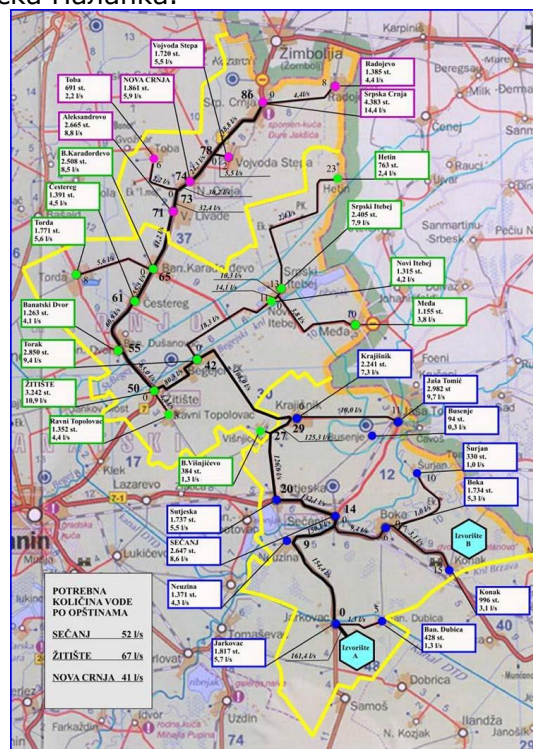
Усвојена концепција техничког решења предвиђа дистрибутивну мрежу за обезбеђење сваког потрошача водом, довољне количине, потребног притиска и одговарајућег квалитета, а која се напаја из микрорегионалног система водоснабдевања "Југоисточни Банат". Према Стратегији водоснабдевања општина Житиште, Нова Црња и Сечањ, коју је израдио Природно-математички факултет – Департман за хемију, биохемију и заштиту животне средине из Новог Сада, предвиђа се формирање изворишта на два локалитета на територији општине Сечањ, одакле би се вода упућивала ка потрошачима у општинама Житиште и Нова Црња. Вода би у општину Нова Црња (насеље Александрово) долазила из правца насеља Банатско Карађорђево у општини Житиште, одакле би се даље дистрибутивним цевоводима слала ка потрошачима – свим насељима у општини Нова Црња.



Микорегионална изворишта – могући правци водоснабевања

Тресе дистрибутивних цевовода полагаће се, генерално, поред постојећих путева, где су услови за изградњу и каснију експлоатацију повољни. За правилно функционисање и рад цевовода у експлоатационим и прелазним режимима, пројектом ће се предвидети потребан број типских објеката, као што су: пумпне станице, резервоари, шахтови за испуст и испирање, шахтови за смештај ваздушних вентила, пролази испод пруга, путева, пролази испод водотокова, мерно-регулациони објекти и др.

Алтернатива овоме је, као што је већ речено, довођење вода са већих удаљености, такозваном "Банатском магистралом", из изворишта регионалног водоснабевања Ковин - Дубовац - Банатска Паланка.



Шематски приказ микорегионалног водоводног система Јужни Банат

До реализације регионалних система, насеље ће се водом снабдевати са постојећег и новопланираног изворишта, у оквиру којег се планира и изградња постројења за пречишћавање воде за пиће. Постоји могућност повезивања насеља Српска Црња на водоводни систем насеља Радојево, због бољег квалитета воде у Радојеву. Да би се то реализовало, неопходно је подићи капацитет изворишта у Радојеву, бушењем нових бунара.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и заштиту од пожара (хидрантска мрежа одговарајућег пречника и притиска). Обзиром да постојећа мрежа ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен, како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. онемогућило стварање уских грла у потрошњи.

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

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

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

На основу пројекције становништва може се установити оријентациона вредност потребних количина воде за наредни плански период. На основу планиране специфичне потрошње воде и пројектованог броја становника и коефицијената неравномерности, могу се исказати следећи показатељи:

- очекивани број становника је 3000;
- специфична потрошња воде је 150 л/стан./дан;
- коефицијент дневне неравномерности $K_1 = 1,6$;
- коефицијент часовне неравномерности $K_2 = 1,8$;

Средња дневна потрошња воде: $q_{\text{ср.дн.}} = 3000 \times 150/86400 = 5,21 \text{ л/с}$;

Максимална дневна потрошња воде: $q_{\text{мах.дн.}} = q_{\text{ср.дн.}} \times K_1 = 5,21 \times 1,6 = 8,34 \text{ л/с}$;

Максимална часовна потрошња воде: $q_{\text{мах.час}} = q_{\text{мах.дн.}} \times K_2 = 8,34 \times 1,8 = 15 \text{ л/с}$.

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

Одвођење отпадних и атмосферских вода

Канализациони систем мора омогућити што бржи одвод свих сувишних отпадних вода са територије насеља, као и што правилнији третман сакупљених вода. Да би се ово омогућило потребно је канализациони систем планирати и развијати као сепаратни, тако да се посебно одводе отпадне, а посебно сувишне атмосферске воде.

Фекалном канализацијом омогућити одвођење употребљене санитарне воде преко колекторских праваца до постројења за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), односно до коначног реципијента. Мрежа је планирана до свих објеката и корисника на посматраном подручју, а траса канализационих водова се планира дуж постојећих и новопланираних саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена. Подручје насеља је подељено на мања сливна подручја, а динамика реализације система одвијаће се у складу са могућностима и расположивим финансијским средствима.

Пре упуштања отпадних вода у реципијент предвиђа се изградња централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Карактер реципијента предвиђа, односно захтева висок степен пречишћавања. Што се локације тиче, постројење за пречишћавање отпадних вода је планирано у јужном делу насеља (блок бр. 25) и биће изведено у складу са пројектованим елементима и новонасталим потребама. На планираном ППОВ-у, оставити могућност да се по потреби и у складу са могућностима прикључе и друга насеља општине Нова Црња.

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до постројења за пречишћавање. Канализациону мрежу пројектовати тако да је могуће вршити етапну реализацију, а у последњој фази би се изградио ППОВ, на предвиђеној локацији и у складу са пројектованим елементима и новонасталим потребама.

Индустријске отпадне воде и уопште загађене воде из производних процеса решаваће се посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман, а у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12), па ће се тек онда ићи на заједничко пречишћавање са санитарном и атмосферском отпадном водом.

Кишном канализацијом треба омогућити одвођење атмосферских вода са саобраћајница, кровова и осталих површина до реципијената. Атмосферске воде, у зависности од порекла, се могу упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се заулене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одгаварајућем уређају. Атмосферске отпадне воде са територије насеља ће се и надаље одводити мрежом постојећих отворених канала, положених уз уличне саобраћајнице уз обавезу њиховог чишћења и продубљивања тамо где је то неопходно.

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

У планском периоду треба да уследи трајно снижавање нивоа подземне воде на територији насеља, предузимањем одговарајућих мера, изградњом система канализације отпадних и атмосферских вода, односно отклањањем утицаја који су досад систематски повишавали ниво подземних вода.

7.2.1. Услови за уређење и изградњу водопривредне инфраструктуре

- Уличну водоводну мрежу поставити у зеленом појасу, односно у слободном профилу улице;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 1,0 m слоја земље изнад темена цеви;
- Јавну водоводну мрежу градити по прстенастом принципу;
- На водоводној мрежи за потребе противпожарне заштите планирати хидранте на прописним растојањима;
- Динамику изградње водовода усагласити са изградњом саобраћајница, како се оне не би накнадно раскопавале;

- При проласку водоводне мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Водоводну мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Положај бунара унутар водозавода ускладити са Правилником о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08);
- Положај објеката (црпна станица, уређај за кондиционирање воде, резервоар) утврдити у складу са примењеним савременим технолошким решењима;
- Објекти црпне станице, уређаја за кондиционирање воде и резервоари се морају градити у складу са важећим прописима и нормативима за објекте ове намене;
- Зоне непосредне заштите бунара морају бити ограђене, као и комплекс изворишта водоснабдевања у целини;
- Бунаре унутар територије изворишта повезати цевоводом одговарајућег капацитета и квалитета;
- Израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове јавне водоводне мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу магистралне и дистрибутивне водоводне мреже;
- Израдити пројекте за допуну, реконструкцију и изградњу објеката за водоснабдевање и кондиционирање воде на постојећем водозаводу и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе водоснабдевања;
- Израдити елаборат зона и појасева санитарне заштите објеката за снабдевање водом за пиће;
- Сви радови на пројектовању и изградњи система за снабдевање водом морају се извести у складу са Законом и уз сагласност надлежних органа;
- У насељу планирати и градити канализациону мрежу као сепаратну, тако да се посебно прихватају санитарне, а посебно атмосферске воде;
- Уличну канализациону мрежу поставити око осовине постојећих и планираних саобраћајница;
- Минимална дубина укопавања мора да обезбеди најмање 0,8 m слоја земље изнад темена цеви;
- Динамику изградње канализација усагласити са изградњом саобраћајница, како се исте не би накнадно раскопавале;
- При проласку канализационе мреже испод путева вишег ранга, пруга, водотока и сл, потребно је прибавити сагласности надлежних институција;
- Канализациону мрежу поставити у профилу улице на удаљењу од осталих инсталација инфраструктуре према важећим стандардима и прописима;
- Минималне падове колектора одредити у односу на усвојене пречнике, према важећим прописима и стандардима;
- Црпне станице фекалне канализације радити као шахтне и лоцирати их у зеленој површини са прилазом за сервисно возило;
- Извршити предtretман отпадне воде индустрије до нивоа квалитета који задовољава санитарно-техничке услове за испуштање у јавну канализацију, па тек онда их упустити у насељску канализациону мрежу;
- Пре упуштања у реципијент, отпадне воде пречистити на насељском постројењу за пречишћавање отпадних вода (ППОВ), до степена који пропише надлежно водoprивредно предузеће;
- Атмосферску канализацију градити делимично као зацевљену, положену уз уличне саобраћајнице, а делимично као отворену, у зависности од техничко-економске анализе;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- Одвођење атмосферских вода из индустријских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- Атмосферску канализацију поставити изнад нивоа поземних вода, уз обавезно заптивање спојева;

- Изградити идејне и главне пројекте колекторске и секундарне канализационе мреже за подручја која нису обухваћена досадашњом прорачунском шемом за димензионисање канализационе мреже и на основу њих вршити изградњу, реконструкцију и доградњу свих потребних објеката за потребе одвођења отпадних вода;
- Извршити зацевљење отворених деоница колектора;
- Уградити ревизиона окна – шахтове на свим прикључцима, преломима и правим деоницама канала на прописним растојањима;
- Приликом прикључења нових канала на постојеће, прикључење извести тако да ката дна новог канала буде виша од коте дна канала на који се прикључује, а препоручује се прикључење у горњој трећини;
- До изградње атмосферске канализације одвођење атмосферских вода са коловоза решити риголама или упојним јарковима;
- Уређење корита отворених канала дефинисати кроз израду одговарајуће пројектно-техничке документације, а на основу мишљења надлежног водопривредног предузећа и водних услова, које издаје надлежни орган;
- У појасу радно-инспекционе стазе мелиорационих канала у ширини 7,0 m од ивице канала не могу се градити надземни објекти и садити дрвеће, већ овај појас мора бити стално проходан за тешку грађевинску механизацију, која ради на одржавању канала;
- У циљу заштите од поплава од високих нивоа подземних вода и од вишка атмосферских вода потребно је редовно одржавати потоке, канале и пропусте;
- Забрањује се спречавање несметаног протикања воде, успоравање и дизање нивоа воде, чиме би се могао пореметити постојећи режим вода на објектима и у земљишту.

7.2.2. Услови за прикључење на водопривредну инфраструктуру

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

7.3. ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

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

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

Планирана нисконапонска мрежа може бити изграђена продужавањем постојеће мреже у складу са потребама и на местима где постоје потребни технички и електроенергетски услови или изградњом нове нисконапонске мреже (надземне или подземне) на местима где не постоји постојећа мрежа.

Надземна нисконапонска мрежа ће бити формирана монтирањем нисконапонских проводника самоносивог кабловског снопа (или проводника типа Al/Ће) на претходно постављеним типским стубовима нисконапонске мреже или мешовитог вода. Овај тип нисконапонске мреже ће се градити на јавним површинама, у путним појасевима саобраћајних коридора.

Подземна нисконапонска мрежа ће бити формирана изградњом подземних нисконапонских водова, који ће међусобно повезивати систем кабловских прикључних кутија са припадајућим дистрибутивним трансформаторским станицама. Систем кабловских прикључних кутија ће бити грађен комбиновано, постављањем ових кутија на слободностојећа армирано-бетонска постоља на јавним површинама у путним појасевима саобраћајних коридора или њиховом уградњом на делове спољашњих фасада (или зиданих ограда) објеката купаца, уколико се ови грађевински елементи буду градили на регулационим линијама парцела.

У случају да се постојећа нисконапонска мрежа мора продужити, потребно је постојећу надземну мрежу продужавати одговарајућом надземном мрежом, а подземну мрежу продужавати одговарајућом подземном мрежом.

Изградњу нове нисконапонске мреже и подземних нисконапонских водова, мора пратити и изградња одговарајућих дистрибутивних трансформаторских станица и пратеће средњенапонске мреже.

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално, по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажно-бетонске, зидане и стубне трафостанице. Највећи број нових трафостаница градиће се у планираним радним зонама.

Који тип дистрибутивне трансформаторске станице (стубна, монтажно-бетонска, зидана или узидана) ће бити усвојен за изградњу, пресудно ће зависити од типа средњенапонске мреже, на коју се нова трансформаторска станица мора прикључити (надземна или подземна мрежа).

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења дуж главних саобраћајница треба реконструисати, а у зони централних садржаја поставити расветна тела на украсне канделабре. Мрежу јавног осветљења реконструисати, тј. градити нову, у складу са новим технологијама развоја расветних тела и захтевима енергетске ефикасности.

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

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

7.3.1. Услови за уређење и изградњу електроенергетске инфраструктуре

Услови за изградњу електроенергетске мреже

- Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно;
- Надземну електроенергетску мрежу градити у складу са Правилником о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ", бр. 18/92);
- Стубове поставити ван колских прилаза објектима, на мин. 0,5 m од саобраћајница;
- Код подземне ЕЕ мреже дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 - 1,0 m;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупа пута, или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35 - 1,5 m мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 - 1,2 m;
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m;
- При паралелном вођењу енергетских каблова до 10 kV и електронских комуникационих каблова, најмање растојање мора бити 0,5 m, односно 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању енергетских и електронских комуникационих каблова угао укрштања треба да буде око 90°;
- Није дозвољено полагање електроенергетских каблова изнад електронских комуникационих, сем при укрштању, при чему минимално вертикално растојање мора бити 0,5 m;
- Паралелно полагање електроенергетских каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- Није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- При укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.

Услови за изградњу јавног осветљења

- Светилке за јавно осветљење у зони центра насеља, радним зонама, спортско-рекреативним и парковским површинама поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- У осталим зонама и деловима насеља где је електроенергетска мрежа грађена надземно, расветна тела поставити на стубове електроенергетске мреже;
- Користити расветна тела у складу са новим технологијама развоја.

Услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV

- Дистрибутивне трафостанице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажано-бетонске или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажано-бетонске, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;

- Монтажно-бетонске трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- За изградњу монтажно-бетонске ТС потребно је обезбедити слободан простор макс. димензија 5,8 m x 6,3 m за изградњу једноструке, односно 7,1 m x 6,3 m за изградњу двоструке монтажно-бетонске трафостанице;
- За постављање носећег портала (порталног стуба) стубне ТС се мора обезбедити слободан простор димензија 4,2 m x 2,75 m за изградњу темеља портала и постављање заштитног уземљења;
- Стубне ТС не могу бити прикључиване на подземне средњенапонске водове;
- Поред објеката трафостаница на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

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

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

7.3.2. Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

- За прикључење објеката на дистрибутивни електроенергетски систем потребно је изградити прикључак, који ће се састојати од прикључног вода и ормана мерног места (ОММ);
- Електроенергетску мрежу унутар парцеле/комплекса градити подземно у складу са датим условима за изградњу подземне електроенергетске мреже.

7.4. ТЕРМОЕНЕРГЕТСКА ИНФРАСТРУКТУРА

Гасоводна инфраструктура

У насељу Српска Црња постоји играђена гасоводна мрежа. На простору обухвата Плана изграђени су:

- Доводни гасовод високог притиска ДГ-01-01;
- Разводни гасовод високог притиска РГ-01-16/17 (DN100) СГС "Српска Црња" - Нова Црња;
- Гасовод високог притиска РГ-01-18 (DN50) за циглану "5. Октобар" Српска Црња са ГМРС за циглану;
- Гасовод средњег притиска за насеље Радојево;
- ГМРС "Српка Црња" и МРС за широку потрошњу, као и дистрибутивна гасна мрежа ниског притиска;
- Гасовод средњег притиска од ГМРС "Српска Црња" до ОШ "Ђура Јакшић" у Српској Црњи;
- Гасовод средњег притиска до МРС "Топлана" за грејање колективног стамбеног простора и већих пословних објеката у централној зони насеља (површина која се тренутно загрева је око 8000 m²) и
- Гасовод средњег притиска до МРС "Машинска радионица".

Постојећи капацитети и положај гасоводне инфраструктуре пружају могућност даљег развоја и проширења, у циљу задовољења потреба за природним гасом свих корисника (постојећих и планираних потрошача) на овом простору, а да се при томе не наруши безбедно, квалитетно и стабилно снабдевање потрошача природног гаса.

Комплекс ГМРС "Српска Црња" и локација постојеће МРС за широку потрошњу се задржавају на постојећој локацији, односно не планира се њихово измештање или проширење.

Гасоводном мрежом је потребно обезбедити снабдевање гасом свих потрошача на простору обухвата Плана. Предвиђено је полагање дистрибутивне гасоводне мреже у постојећим и новопланираним улицама за комуналне потрошаче и широку потрошњу.

За индустријске потрошаче предвиђа се полагање индустријских гасовода средњег притиска из ГМРС "Српска Црња" и постојеће разводне гасоводне мреже средњег притиска до потрошача.

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

Нафтоводна инфраструктура и минералне сировине

На планском простору налази се и нафтно-гасно поље "Српска Црња" са три гасне бушотине у експлоатацији, као и бушотинским гасоводима, који су везани за СГС (сабирно-гасну станицу) "Српска Црња", која је ван обухвата Плана.

На простору обухваћеном Планом генералне регулације насеља Српска Црња налази се одобрени истражни простор НИС-НАФТАГАСА на основу Решења Покрајинског секретеријата за рударство и минералне сировине - истражни простор број 5072.

Хидрогеотермални потенцијали на простору обухвата Плана генералне регулације насеља Српска Црња испитани су на бушотини Цр-5.

Локација	Назив бушотине	Дубина бушотине	Стаус бушотине	Темп. (С°) (мерена на устима бушотине)	Проток (l/s)	Мин. (g/l)
Српска Црња	Цр-5	2052,0	Конзервирана бушотина	75,0	18,33	4,61

Све активности на истраживању и експлоатацији геотермалних вода, на простору обухвата Плана су дозвољене.

На простору обухваћеног Планом генералне регулације насеља Српска Црња, регистроване и истражене су појаве опекарских глина и шљунка:

- појава опекарске глине на уласку у Српску Црњу из правца Нове Црње,
- појава опекарске глине североисточно од Српске Црње,
- појава шљунка северно од насеља Српска Црња.

Пошто ове појаве опекарске глине и шљунка имају економски значај, на тим локалитетима планира се даље истраживање и евентуална експлоатација ових минералних сировина.

7.4.1. Услови за уређење и изградњу термоенергетске инфраструктуре

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Минимална дубина укопавања гасовода и нафтовода високог и средњег притиска износи:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При пројектовању и изградњи гасне котларнице придржавати се Правилника о техничким нормативима за пројектовање, грађење, погон и одржавање гасних котларница ("Службени лист СФРЈ", бр. 10/90).

Дубина полагања топловода је од 0,6 m до 1,0 m. Локација ровова треба да је у зеленом појасу између тротоара и ивичњака улице, тротоара и ригола, тротоара и бетонског канала. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод уличног тротоара, бетонираних платоа и површина или испод уличних канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола. Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења.

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

Укрштање топловода са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно.

Минимална дубина укрштања топловода са путевима и улицама је 1,0 m, са железничким пругама 1,5 m, а са индустријским колосецима 1,0 m.

При укрштању топловода са саобраћајницама, водотоцима и каналима, угао заклапања њихових оса мора бити између 60° и 90°. За укрштање под мањим углом потребна је сагласност надлежног органа.

Удаљеност топловода од стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m.

7.4.2. Услови за прикључење на термоенергетску инфраструктуру

- Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну гасну мрежу затражити од надлежног дистрибутера гаса – ЈП "Србијагас" РЈ Дистрибуција Кикинда;
- Траса ценовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- Ценовод се полаже на дубину укопавања од мин. 0,8 m;
- Локација ровова треба да је у зеленом појасу, а где нема зеленог појаса, гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа или испод канала за одвод атмосферске воде, на дубини 1,0 m од дна канала или ригола;
- Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре;
- Укрштање дистрибутивног гасовода (ДГ) са саобраћајницама врши се уз његово полагање у заштитну цев или канал, изузев ако се прорачуном докаже да то није потребно (при томе се мора обезбедити природна вентилација канала, заштитне цеви или подземног пролаза);
- Најмање растојање ценовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- Удаљеност укопаних стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ЕК мреже мора бити толика да не угрожава стабилност стубова, минимално 0,5 m;
- Положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- Дистрибутивни гасовод се не полаже испод објеката високоградње;
- Мерно-регулациони сет се не сме постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације; мора бити удаљен од електричног ормарића мин. 1,0 m, као и од отвора на објекту (prozора, врата) мин. 1,0 m, мерено по хоризонтали.

7.5. ЕЛЕКТРОНСКА КОМУНИКАЦИОНА ИНФРАСТРУКТУРА

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

Спојни путеви ка крајњим централама оствариваће се оптичким каблом. Планирана је изградња оптичког кабла у Српској Црњи према насељу Радојево. Оптички кабл, као будући основни вид преноса у међумесним мрежама, потребно је увести и у локалне везе, тј. у све нивое преноса.

Месна електронска комуникациона мрежа ће у потпуности бити каблирана.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље осавремењавање ЕК чворишта, у циљу пружања нових сервиса корисницима, као и повећање броја телефонских претплатника кроз даљу децентрализацију ЕК мрежа.

У циљу ефикаснијег решавања нереализованих захтева за телефонским прикључцима и обезбеђења нових услуга претплатницима, приступну мрежу градити применом приступних претплатничких концентрација типа МСАН (вишесервисни приступни чвор) или ДСЛАМ (дигитални претплатнички приступни мултиплексер).

Повезивање МСАН-а или ДСЛАМА-а са централном локацијом, или међусобно, планирати оптичким кабловима. Нове концентрације планирати у свим новоформираним радним зонама и у новим стамбеним деловима насељима.

У оквиру децентрализације транспортне мреже планира се међусобно повезивање свих удаљених претплатничких степена оптичким спојним кабловима у "прстенасту" структуру, што ће додатно обезбедити квалитет, растерећење, поузданост и непрекидност рада комплетног система веза на овом простору. Децентрализација приступне ЕК мреже подразумева скраћење претплатничке петље по бакарним кабловима и даљу изградњу оптичких каблова у оквиру приступне мреже што ближе корисницима.

Полазећи од постојећег стања, транспортна мрежа ће се градити фазно, уз максимално коришћење расположивих ресурса и у случајевима када је неопходно, реализацијом привремених техничких решења, која ће се временом уклапати у циљну архитектуру ЕК мреже.

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

Сви потребни будући оптички каблови полагаће се у већ постојеће и планиране резервне цеви пречника 40 mm, које се полагају приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.

Тамо где је то економски и временски исплативо користити бежичну, радио технологију. Посебну пажњу усмерити на могућност коришћења WiMAX технологије. У наредном планском периоду развој мобилних комуникација, засниваће се на примени најсавременијих ЕК технологија, у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у складу са Еропским стандардима.

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

За међусобно повезивање комутационо-управљачких центара и контолора радио базних станица, користиће се фиксна ЕК мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица. Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта) или на земљи (контејнерска варијанта). Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима, који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

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

7.5.1. Услови за уређење и изградњу ЕК инфраструктуре

Услови за изградњу електронске комуникационе мреже

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др).
- Комуникациону мрежу градити у коридорима саобраћајница;

- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 - 1,2 m или постављањем каблова у микророве;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупца пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупца пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35 - 1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 - 1,2 m;
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m;
- Ако већ постоје трасе, нове комуникационе каблове полагати у исте;
- При паралелном вођењу комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV.
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4 - 1,5 m, у зависности од притиска гасовода;
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на електронску комуникациону мрежу и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем канализације, од планираног окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника;
- За потребе удаљених корисника, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

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

- Објекти за смештај електронских комуникационих уређаја фиксне, мобилне комуникационе мреже и опреме за РТВ и КДС, мобилних централа, базних радио станица, радио релејних станица, као и антене и антенски носачи могу се поставити у оквиру објекта, на слободном простору, у зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника или у оквиру комплекса појединачних корисника;
- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у радним зонама и на периферији насеља;
- Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично;
- У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- Комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени;
- Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV;

- До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m до најближе јавне саобраћајнице;
- Слободне површине комплекса озеленити.

Услови за изградњу објеката за постављање ЕК опреме и уређаја

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

7.5.2. Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

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

7.6. ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ НАСЕЉА

7.6.1. Зелене површине јавног коришћења

Паркови

Паркови од свих зелених површина имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То су зелене површине која композиционо чини целину, у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: пољане, платое са местима за одмор, игру деце, забаву и рекреацију. У том смислу треба реконструисати парк Менш.

У оквиру парковске површине не могу се градити објекти чија је функција супротна основној функцији парка. У укупном билансу парка, алеје, путеви и стазе треба да заузму од 5-20% површине, а најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом. Паркове уредити у вртно-пејсажном или мешовитом стилу.

Скверови

Мање зелене површине испред јавних објеката и у оквиру саобраћајних коридора уредити у форми сквера. Ове зелене површине су намењене краткотрајном одмору становника или декоративном оформљењу градских тргова, улица, јавних и административних објеката. Скверови, било да су на територији центра, стамбеног блока, око јавних објеката или у оквиру саобраћајне намене, треба да задовоље рационалну организацију пешачког кретања, места за одмор и уметничку карактеристику сваког елемената који учествује у композицији.

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

Улично зеленило

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

Формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама у којима дрвореди нису формиран и у којима постоји довољна ширина уличног профила.

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

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

За сваку улицу у којима не постоје дрвореди је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката.

Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др.).

Поред бицикличких стаза, такође, треба формирати линијско зеленило у складу са ширином зелене траке.

7.6.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Спортско-рекреативне површине

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

Планирано је формирање сасвим нове површине намењене спортовима на води, ван насеља, у југозападном делу обухвата Плана. Зелене површине ових садржаја треба да буду уређене у пејсажном стилу. За озелењавање изабрати аутохтоне врсте (јасен, топола и врба).

Зелене површине комплекса школе

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

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

Зелене површине треба да чине 40-50% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањено буку и задржао издувне гасове и праšину са околних саобраћајница. Зелене површине испред саме зграде школе треба да су потчињене архитектури и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и што је веома важно, да одговарају условима станишта. Избор врста треба да буде довољно разноврстан да би ученике упознао са биљним богатством. У исте сврхе треба формирати школски врт, који треба да се састоји из повртњака, цветињака, дендроврта, воћњака, по могућности и тераријума.

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

Зелене површине радних комплекса

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

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

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

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

Зелене површине у оквиру становања

Зелене површине у оквиру мешовитог становања

У оквиру мешовитог (породичног и вишепородичног) становања, неопходно је обезбедити мин. 30% зелених површина, у оквиру којих треба обезбедити просторе за миран одмор, изграђена дечија игралишта и травњаке за игру и одмор (овде спадају и паркинг простори и простори за контејнере). Основна улога ових површина је побољшање животне средине, односно микроклиме, одмор и рекреација. Ове зелене површине треба повезивати са осталим категоријама насељског зеленила у јединствен систем, а пешачким стазама остварити најкраће правце ка околним садржајима.

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

Зелене површине у оквиру породичног становања

У укупном билансу површина под зеленилом, ова категорија зеленила има великог удела, јер претежна намена у насељу је управо породично становање.

Ова категорија зеленила је важна са санитарно-хигијенског становишта, а пружа и интимније повезивање човека са природом. Врт око куће обезбеђује мир, хигијенске услове становања без буке и прашине и ствара могућност активног одмора.

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

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине (мора се узети у обзир и отпорност дрвећа и шибља према диму и штетним гасовима). Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент озелењености грађевинских парцела треба да буде најмање 30%.

7.6.3. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

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

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

У оквиру комуналних површина (изворишта и пречиштача отпадних вода) заштитно зеленило треба формирати од лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова).

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

Зелене површине гробља

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

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

7.6.4. Услови за уређење зелених површина

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

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;

- У деловима насеља који се даље не разрађују урбанистичком документацијом, озелењавање ће се спроводити према условима издатим у складу са овим Планом и осталом техничком документацијом у складу са Законом. За озелењавање је неопходна геодетска подлога са снимљеном хоризонталном и вертикалном представом терена и комплетном инфраструктуром. Озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром и техничким нормативима за пројектовање зелених површина. Дрвеће садити на минималној удаљености од:
 - водовода 1,5 m
 - канализације 1,5 m
 - електрокабла 2,0 m
 - ЕК и кабловске мреже 1,5 m
 - гасовода 1,5 m
- Однос лишћара и четинара треба да буде 5:1, а саднице I класе минимум 4-5 година старости.

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

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

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

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

- приступ на јавну саобраћајну површину;
- изграђену јавну електроенергетску дистрибутивну мрежу, са које ће се обезбедити прикључење, по условима надлежне електродистрибуције;
- прикључење на јавну водоводну мрежу, по условима надлежног комуналног предузећа, односно дистрибутера;
- прикључење на канализациону мрежу, по условима надлежног комуналног предузећа, односно стараоца, или могућност евакуације отпадних вода у водонепропусне септичке јаме (до изградње канализационе мреже);
- прикључење на зацевљену атмосферску канализациону мрежу или отворене канале за прихват вишка атмосферских вода, по условима надлежног комуналног предузећа, односно стараоца.

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

9.1. ЗАШТИТА ПРИРОДНИХ ДОБАРА

На подручју обухвата Плана евидентирано је једно заштићено природно добро⁹ - Споменик природе "Група стабала копривића у Српској Црњи", у КО Српска Црња, на катастарској парцели бр. 1683/2.

⁹ Услови Пок. завода за заштиту природе, издати за потребе израде ПГР насеља Српска Црња, број 03-345/3 од 22.03.2013

За заштићено подручје спровести мере заштите на основу акта о заштити (Решење СО Нова Црња, бр. 633-5/2/78 из 1978. године).

Ради заштите биодиверзитета насеља, потребно је да при формирању зелених површина учешће аутохтоних врста буде 20% (оптимално 50%). Примену четинарских врста ограничити на максимум 20%. При озелењавању, избегавати примену инвазивних врста.

Уколико се приликом ископавања пронађу геолошки и палеонтолошки документи (фосили, минерали, кристали...), који би могли да представљају заштићену природну вредност, потребно је да налазач то пријави надлежном Министарству у року од осам дана и да предузме мере заштите од уништавања, оштећивања или крађе.

9.2. ЗАШТИТА НЕПОКРЕТНИХ КУЛТУРНИХ ДОБАРА

Преглед непокретних културних добара у обухвату Плана

На подручју обухвата Плана, према подацима надлежног Завода за заштиту споменика културе Зрењанин¹⁰, евидентирана су следећа непокретна културна добра:

Споменици културе од великог значаја

1. **Кућа Ђуре Јакшића**, кат. парц. 1/2 (Решење бр. 639/48 од 30.4.1948, Београд).



Улични изглед након санације

Кућа је панонског типа, грађена тридесетих година 19. века са два улична прозора, улазом у трем и отвореним тремом са зиданим стубовима, који прати дворишну фасаду. Кућа је посебно значајна због тога што је у њој рођен познати песник, књижевник и сликар Ђура Јакшић (1832–1878). Првобитно се бавио сликарством, прошавши кроз сликарску школу Константина Данила, а у једном периоду боравио је у Минхену и Бечу. Јака струја романтизма учинила је да се брзо и радикално одвоји од свог учитеља и да се издвоји као аутентична појава у српском

сликарству романтизма, посебно значајан по својим историјским композицијама и портретима. У поезији и књижевности такође је био изразит романтичар, познат по својим родољубивим песмама. У кући се налази спомен збирка – Музеј Ђуре Јакшића у којој се одржавају "Ђурини дани" у оквиру манифестације "Липарске вечери". На кући су вршене интервенције у два наврата: 1961. и 1981. године, чије је заштитне радове спроводио Покрајински завод за заштиту споменика културе из Петроварадина. У складу са оним што су стручне службе Покрајинског завода за заштиту споменика културе предлагале последњих година, Завод за заштиту споменика културе из Зрењанина је израдио пројекат, којим је предвиђена савременија презентација, како родне куће, тако и дела овог великог српског уметника, с обзиром да је претходана поставка изгледала анахроно, а лошем утиску доприносило је и девастирано двориште. Током 2011. године урађени су конзерваторски радови на санацији куће: замењена је трула кровна грађа, постављен је нови цреп, обијен је дотрајали малтер са влажних унутрашњих и спољашњих зидова и нанесен је нов малтер. Измењена је поставка спомен музеја и урађени су принтови најпознатијих Ђуриних слика. Поставку су осмислили и реализовали стручњаци Народног музеја Зрењанин.

¹⁰ Претходни услови за потребе израде Плана генералне регулације насеља Српска Црња, број I-25-5/13 од 21.04.2013.год.

У току су радови на изградњи новог објекта, који ће имати функцију санитарног чвора, сувенирнице и чајне кухиње, на месту импровизованог објекта који је имао исту функцију. Радови на доградњи новог објекта врше се према мерама и условима техничке заштите, које је издао надлежни Завод за заштиту споменика културе из Зрењанина.

2. **Српска православна црква св. Прокопија**, кат. парц. 446 (Решење бр. 01-299/8-88 од 13.4.1989, Нови Сад). Српска православна црква у Српској Црњи је посвећена светом великомученику Прокопију. О времену градње храма постоји недоумица. Према С. Боровском, сазидан је 1775. године. Међутим, запис у картуши испод царских двери, пронађен приликом обнове цркве 1892. године, говори да је црква подигнута 1788. године. Грађевина је уобичајено једнобродна, веома издужене основе са полукружном апсидом и ниским звоником са истуреним тремом кога украшавају два стуба, који држе у зони кровног венца троугаони тимпанон. Зидне површине су скромно обрађене са плитким пиластрима између прозора, док је кровни венац једноставно профилисан.

Унутрашњост је полуоблично засведена, хор носе два стуба, а ограда је урађена од низа дрвених балустрада. Иконостас је настао у различитом временском раздобљу – старији део је дело мајстора прелазног периода из 1788. године, а млађи је рад Ђуре Јакшића из 1853. године. Богородичин трон, Архијерејски трон, Певнице и групу од неколико рипида, такође је радио Ђура Јакшић – најзначајнији сликар српског романтизма. Иако припадају његовим раним радовима, у којим је осетна тенденција да се постигне сличност са иконама Константина Данила, црњанске иконе значајне су међу малобројним Јакшићевим делима из области црквеног сликарства. Завод за заштиту споменика културе Зрењанин урадио је 2011. године конзерваторско-рестаураторски пројекат за реконструкцију фасаде. Радови на обнови западне фасаде и торња звоника завршени су током исте године. Форма капе звоника је притом измењена и враћена у облик какав је био у 19. веку. Такође, 2011. године су урађени испитивачки радови на иконостасу цркве.



Евидентирана културна добра под претходном заштитом

3. **Дворац Нојхаузен**, кат. парц. 7212/1. Дворац је изграђен 1943. године за потребе високих официра немачке окупационе војске на Балкану, тачније за генерала Нојхаузена и његову породицу, а по неким тврђењима чак и за Хермана Геринга.



Изглед дворца након санације



Ентеријер дворца након санације

Дворац је анахрон у односу на актуелну архитектуру и стилове тог времена, иако је у основи примењен архитектонски образац класицистичког дворца, са свим његовим одликама. Очито је да је архитекта знао добро свој занат и да је имао у виду ко је наручио. Томе у прилог иду и сви остали елементи од уграђеног луксузног материјала - првокласне столарије од храстовине до ружичастог мермера, итд. У склопу дворца се налази и неколико економских објеката, а цео комплекс је био ограђен. Дворац има приземље, спрат и адаптирано поткровље. Од 2009. године је у закупу, а током 2010. године је детаљно рестауриран и ревитализован, тако да је сада у њему смештен луксузни Каштел "Banaterra".

4. **Стари објекти на имању грофа Чекоњића**, кат. парц. 1694/1. Историјски развој Српске Црње неизбежно је везан за грофовску породицу Чекоњић, која је била једна од најбогатијих породица у Банату. Ова породица је у неколико насеља, мештанима овог краја, а посебно у Српској Црњи, одредила начин живота за период од готово 150 година, почев од осамдесетих година XVIII века, кроз читав XIX век, па до тридесетих година XX века, када је пресудом међународног суда у Хагу породици Чекоњић одузет највећи део имовине у корист Краљевине Југославије. При том је Андрији Чекоњићу остављено 1635 јутара земље, а његовом сину Александру 600 јутара, укључујући ту и Коштанц мајур. Чекоњићи потичу из жупаније Ваш на тремеји Мађарске, Аустрије и бивше СФРЈ, а у тој области и данас живе Градиштански Хрвати, насељени ту још у XVI веку.

Родоначелник ове породице је Пал Чекоњић, којем је 1753. године племство подарила Марија Терезија. Његов син Јожеф Чекоњић, осамдесетих година XVIII века постао је власник великих поседа на сасвим другом крају Угарске, у жупанији Торонтал. Суочивши се већ на почетку са проблемима око обраде овако великог поседа, гроф Чекоњић спроводи колонизацију насељавајући најпре Немце (земљораднике), затим Мађаре (за узгој дувана), као и друге народе. Преоравајући пашњаке, развијао је интензивну земљорадњу. До краја XVIII, па кроз читав



Зграде житног магацина

XIX век формирао је веће и мање мајуре, салаше и одаје, распоређене тако да покривају читав посед. Према непотврђеним подацима постојало је 45 таквих формација. За нас је значајан Јулија мајур у Српској Црњи, на којем је постојала ергела расних коња, основана само неколико година након ергеле у Жомбољу, 1813. године. Тај део насеља и данас се зове Менош (на мађарском *ménés* значи ергела). Комплекс Јулија мајура налази се на само 500 m од данашње границе са Румунијом и обухвата близу 40 објеката старих скоро 200 година. Најзначајнији су економски објекти: житни магацини, штале, шупе, објекти фабрике за производњу вештачког леда (не зна се поуздано који су то објекти), затим мање јединице, али и летњиковца (каштел) Чекоњића. Један део објеката налази се уз главни пут према граници, укључујући ту и два велика житна магацина, док су остали објекти распоређени ка дубини поседа. Многи објекти су адаптирани у станове још током спровођења аграрне реформе 1919. године и довођења великог броја колониста на Чекоњићево имање. У њима и данас живе бројне породице у крајње нехуманим условима. Архитектура економских објеката је сведена - класицистичка. Фасада летњиковца је потпуно уништена, равно малтерисана, док је ентеријер у доброј мери очуван.

5. **Зграда старе школе**, кат. парц. 447/2. Не може се поуздано тврдити од које године у Српској Црњи постоји основна школа, али се на списку школа, објављеном у прилогу Гласника Матице српске под насловом "Православне - тривијалне школе провинцијалног Баната у 1778. години", налази и црњанска школа. Из најранијих извора такође сазнајемо и место на којем се школа налазила, а то је "једно место где је сад Крст у порти", који се и данас ту налази.



Улични изглед

Након ове шлоске зграде, која је временом постала претесна за све бројније црњанске ученике, подиже се нова школска зграда о чијем изгледу сазнајемо из једног извештаја каснијег датума. Школска зграда, знатно већа од претходне зидана је 1826. године од набоја, била је покривена трском, а имала је само једну учионицу. На згради је било пет прозора високих један метар, од којих су два била окренута југу, а три северу. Учионица се загревала зиданом пећи од земље, у коју се ложила слама. Уз учионицу је био један стан за учитеља. Налазила се уз саму цркву, на месту на

којем се данас налази зграда данашње предшколске установе, а некадашње основне школе, сазидане 1894. године. Припреме за градњу нове школе трајале су неколико година, с обзиром да је у то време Српска Црња била знатно сиромашнија од административно богатије Немачке Црње. Сазидана је према пројекту архитекте Кепингера, прилозима сакупљеним од народа, зајмом од штедионице и највећим зајмом од црњанског спахије Андрије Чекоњића. Зграда је завршена 1894. године, а имала је три учионице и стан за учитеља.

У њој се одвијала школска настава до седамдесетих година прошлог века, а након градње нове школске зграде на другој локацији, у овој згради је смештена предшколска установа, која је ту функцију задржала до данас. Зграда старе школе је у великој мери задржала вредности своје првобитне архитектуре. Грађена је на самом крају 19. века у тада владајућим оквирима академизма. Објекат прати регулациону линију улице, а архитекта је главно фасадно платно решио на поуздан, академски начин делећи га вертикалним и хоризонталним подеоним линијама.



Дворишни изглед

Вертикална подела је нагласила централни део зграде (ризалит) у ком је пробијен полукружни отвор главног улаза. Овај део фасаде назначен је и у кровној маси у виду тимпанона са окулусом. Четвртасти прозорски отвори главне фасаде, укупно њих шеснаест, завршени су архитравно или у виду тимпанона. Монументалност објекта, складне пропорције и стилска чистоћа, сврставају овај објекат међу највреднија архитектонска остварења у Српској Црњи и њеној широј околини.

Културно наслеђе Српске Црње је активно укључено у развој туризма. Нарочито су интересантни кућа Ђуре Јакшића и дворач Нојхаузен (Каштел), који су прилагођени за потребе културно-манифестационог, ловног и транзитног туризма.

Археолошка налазишта

На подручју обухвата Плана није констатован ни један археолошки локалитет.

Општи услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

У складу са чланом 107. став 2. Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94), од стране надлежне установе за заштиту, су утврђени услови и мере заштите за културна добра и добра под претходном заштитом у простору обухваном Планом генералне регулације насеља Српска Црња, који се, према Закону о културним добрима, уграђују у План.

Условима су, на основу анализе и валоризације, утврђене споменичке вредности, вредности урбаних и физичких структура, дефинисане мере за заштиту (услови чувања, одржавања и коришћења културних добара) у даљем процесу урбанистичког и архитектонског планирања. Мере дефинисане овим условима, према Закону о планирању и изградњи и Закону о културним добрима, постају обавеза имаоца културног добра и корисника простора у поступку спровођења Плана - уређења и грађења предметног простора.

Услови и мере дефинисани овим Планом спроводиће се путем мера техничке заштите, појединачно за сваки објекат, израђених од стране надлежног Завода за заштиту споменика културе Зрењанин, а у складу са Законом о културним добрима.

Посебни услови и мере заштите непокретног културног наслеђа

Споменици културе

За ове објекте се утврђују следеће мере заштите:

- Очување оргиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала и констуктивног склопа;
- Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног материјала и сл.);
- Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
- На овим објектима се не дозвољава надоградња, али је дозвољено осавремењивање објеката (нпр. увођење савремених инсталација) у циљу бољег коришћења простора;
- 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 на парцели и из окружења се уклањају, а дворишни простор у свему ускладити са главним објектом;
- Све наведене интервенције се могу изводити искључиво према условима надлежне установе заштите.

Непокретних културних добара која уживају претходну заштиту

Према Закону о културним добрима, добра под предходном заштитом имају исти третман као и непокретна културна добра – споменици културе и за њих важе исте мере техничке заштите које су предходно наведене.

Археолошка налазишта

Уколико се у току извођења грађевинских и других радова на простору обухвата Плана наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин, и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени.

9.3. ЗАШТИТА ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ

Анализом постојећег стања животне средине уочава се одређени степен деградације природних ресурса у насељу Српска Црња, који је последица кумулативног дејства низа природних и антропогених фактора.

На предметном простору није израђен локални регистар извора загађивања и није успостављен мониторинг квалитета ваздуха, воде и земљишта, али се процењује да је ваздух у одређеној мери изложен негативном утицају појединих објеката (силоси "Поткозарје" и сушара ПП "Cairnwell") и фреквентне саобраћајнице, која пролази кроз насеље (државни пут I реда).

У насељу нема регистрованих СЕВЕСО постројења (према прелиминарном списку Министарства) и предузећа која имају обавезу извештавања за PRTP протокол.

Вода, као природни ресурс, деградирана је због неадекватног водоснабдевања и неизграђене канализационе мреже за елиминацију отпадних фекалних вода и атмосферских вода (користе се септичке јаме и упојни бунари).

Негативан утицај на земљиште је присутан због неадекватног одвођења отпадних вода, а индиректно и услед неадекватног одлагања комуналног отпада и сточних лешева.

Организовано сакупљање кућног смећа у насељу врши АД "Обнова" из Српске Црње, без претходне селекције - раздвајања, а одлагање се привремено обавља на неуређеном одлагалишту отпада.

Општина Нова Црња укључила се у реализацију Споразума о формирању региона за управљање отпадом за више општина (регионална депонија у Кикинди). Након укључења у систем регионалног одлагања комуналног отпада, потребно је извршити санацију и рекултивацију свих неуређених одлагалишта отпада у складу са Законом о управљању отпадом.

У циљу елиминације наведених проблема, предвиђене су одређене просторно-планске мере заштите животне средине, чијом имплементацијом ће се, у одређеној мери, санирати и унапредити постојеће стање природних ресурса.

Заштита ваздуха

Приоритетну меру заштите ваздуха од загађења представља израда локалног регистра извора загађивања и успостављање система праћења и контроле нивоа загађености ваздуха. Мониторинг квалитета ваздуха у локалној мрежи обавља се према програму, који за своју територију доноси надлежни орган јединице локалне самоуправе, у складу са наведеним програмом.

У индустријским објектима, који нису обухваћени мрежом мониторинга квалитета ваздуха, треба обезбедити вршење континуалног и/или повремених мерења/узимања узорака загађујућих материја и примењивати одређене техничко-технолошке мере заштите, према потреби, којима се обезбеђује да емисија загађујућих материја у ваздуху задовољава прописане граничне вредности. Уколико дође до квара уређаја, којим се обезбеђује спровођење прописаних мера заштите, или до поремећаја технолошког процеса, услед чега долази до прекорачења граничних вредности емисије, носилац пројекта је дужан да квар или поремећај отклони или прилагоди рад новонасталој ситуацији, односно обустави технолошки процес како би се емисија свела у дозвољене границе у најкраћем року.

Код стационарног извора загађивања, у току чијег обављања делатности се могу емитовати гасови непријатних мириса, обавезна је примена мера које ће довести до редукције мириса, иако је концентрација емитованих материја у отпадном гасу испод граничне вредности емисије.

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

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

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

Око индустријских објеката ће се формирати зелени заштитни појасеви, као баријере у промету загађивача у односу на околне садржаје, посебно зоне становања и зоне изворишта пијаће воде.

Изградња обилазнице ће заштитити ваздух у насељу од загађења, која настају интензивним функционисањем моторних возила, јер ће се изместити транзитни саобраћај и смањити фреквентност саобраћаја у насељу. Наведеним активностима ће се обезбедити и заштита од буке, што ће се мерењима проверавати.

Поред аерозагађења, бука се појављује у одређеној мери, као пратећи феномен саобраћаја. Обавезе локалне самоуправе у контексту заштите од буке су дефинисане Законом о заштити од буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 36/09 и 88/10).

Праћење нивоа буке треба вршити Правилником о дозвољеном нивоу буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 54/92), Правилником о методологији за одређивање акустичких зона ("Службени гласник РС", бр. 72/10), Правилником о методама мерења буке, садржини и обиму извештаја о мерењу буке ("Службени гласник РС", бр. 72/10) и Правилником о методологији за израду акционих планова ("Службени гласник РС", бр. 72/10), као и Уредбом о индикаторима буке, граничним вредностима, методама за оцењивање индикатора буке, узнемиравања и штетних ефеката буке у животној средини ("Службени гласник РС", бр. 75/10).

Формирањем заштитног зеленила око радних зона, саобраћајница и комуналних површина и повећањем јавних зелених површина унапредиће се санитарно-хигијенски, микроклиматски и амбијентални услови у насељу.

Заштита земљишта

У циљу заштите земљишта, као природног ресурса, неопходна је реализација и одређених заштитних мера у погледу квалитета ваздуха и воде, као природних ресурса.

Применом техничко-технолошких мера у индустријским објектима, у циљу смањења концентрације гасовитих загађујућих материја, које индиректно деградирају и земљиште, заштитиће се и тло од наведених утицаја. Заштита земљишта у наведеном контексту ће се обезбедити и повећањем и унапређењем зеленог фонда у насељу.

Заштита земљишта од потенцијалне деградације ће се обезбедити индиректно и адекватним одвођењем отпадних вода из индустријских објеката и домаћинства.

Укључивањем општине Нова Црња у савремени систем одлагања комуналног отпада, у складу са Стратегијом управљања отпадом, што подразумева формирање регионалне депоније, обезбедиће се заштита тла од неконтролисаног и неадекватног одлагања смећа. Након укључења у систем регионалног одлагања комуналног отпада, потребно је извршити санацију и рекултивацију свих неуређених одлагалишта отпада у складу са Законом о управљању отпадом.

У контексту заштите земљишта, потребно је идентификовати деградирани локалитете за праћење квалитета земљишта у циљу успостављања локалне мреже општине, у складу са Уредбом о програму системског праћења квалитета земљишта, индикаторима за оцену ризика од деградације земљишта и методологији за израду ремедијационих програма ("Службени гласник РС", бр. 88/10).

Сви деградирани простори у насељу (сметлишта, депресије/ретензије) ће се рекултивисати садњом заштитног зеленила.

Заштита вода

Снабдевање предметног насеља водом највишег квалитета оствариће се развојем регионалног система водоснабдевања (у овом случају микрорегионални систем "Југоисточни Банат") и изградњом и реконструкцијом дистрибутивне мреже, у складу са потребама. Због ограниченог капацитета подземних вода, потребно је спроводити рационалну потрошњу воде, односно воду субартерских извора користити само за потребе које захтевају квалитет воде за пиће.

Од хидротехничких инсталација ће се изградити, поред водовода, и сепаратна канализациона мрежа. Одвођење санитарних вода ће се вршити преко постројења за пречишћавање до реципијента, а посебним канализационим системом ће се вршити одвођење вишка атмосферских вода, у зависности од порекла, након одређеног третмана, у реципијент.

Индустријске отпадне воде из производних процеса решаваће се посебним системом. Зависно од врсте и типа загађене воде вршиће се њихово претходно пречишћавање кроз предтретман, у складу са Уредбом о граничним вредностима емисије загађујућих материја у води и роковима за њихово достизање ("Службени гласник РС", бр. 67/11 и 48/12), а затим ће се заједнички пречишћавати са санитарном и атмосферском отпадном водом.

Као обавезна мера заштите, око водозахвата је потребно утврдити зоне заштите и спроводити услове прописане законским и подзаконским актима.

У циљу заштите животне средине потребно је извршити идентификацију извора загађивања у насељу, у контексту израде локалног регистра извора загађивања општине и успостављање мониторинга за воду, ваздух и земљиште, на основу којих ће се, према потреби, примењивати мере заштите.

За све објекте који могу имати утицаја на животну средину, надлежни орган може прописати израду студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину и Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/05 и 114/08).

9.4. ЗАШТИТА ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ

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

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

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

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

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

Кроз ове активности, а захваљујући спровођењу мера пореске и економске политике којима се подстиче развој навика о здравом начину живота, обезбеђује се адекватна друштвена брига о здрављу становништва. Такође, у области заштите здравља од загађене животне средине се дефинишу мере заштите и превентиве од:

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

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

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

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

Заштита од елементарних непогода

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између објеката, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја и слично);
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- одговарајућим капацитетом водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;
- обезбеђивањем услова за рад ватрогасне службе.

Заштита од земљотреса обезбедиће се:

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

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

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

Заштита од поплава (подземних вода) обезбедиће се:

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

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

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по тло или његове особине;
- складиштење горива и манипулацију са нафтом и њеним дериватима одвијати у осигураним подручјима, у циљу спречавања истицање горива и мазива, а сличне услове применити на мазивна уља, хемикалије и течни отпад;
- паркирање грађевинских машина вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, који се јавља у процесу градње и боравка радника у зони градилишта, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила, које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Заштита од ратних дејстава

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Овим Планом дају се услови за уређење и изградњу површина јавне намене (јавних површина и објеката јавне намене за које се утврђује јавни интерес) и објеката за јавно коришћење, којима се обезбеђује несметано кретање особа са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности.

Стандарди приступачности јесу обавезне техничке мере, стандарди и услови пројектовања, планирања и изградње, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старим особама (у даљем тексту: лица са посебним потребама у простору).

Објекти за јавно коришћење јесу: објекти државне и локалне управе, социјалне и здравствене установе и објекти, дечије установе, школе, објекти културе, спортски и рекреативни објекти, банке, поште, пословни објекти, саобраћајни терминали и други објекти намењени јавном коришћењу.

При планирању, пројектовању и грађењу површина и објеката јавне намене - јавних саобраћајних површина, тротоара и пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, тргова, шеталишта, паркова и игралишта, затим прилаза до објеката, као и пројектовање објеката јавне намене и објеката за јавно коришћење, морају се обезбедити услови и технички стандарди приступачности, којима се обезбеђује несметан приступ, кретање, боравак и рад лицима са посебним потребама у простору, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/2012).

11. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

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

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим зградама, ради смањења текућих трошкова. Енергетски ефикасна градња подразумева изградњу објеката тако да се обезбеди удобан и конфоран боравак у објекту у свим временским условима, са што мање утрошене енергије.

Енергетска ефикасност изградње у насељу постиже се:

- изградњом пешачких и бициклических стаза за потребе обезбеђења унутарнасељског комуницирања и смањења коришћења моторних возила;
- подизањем уличног зеленила (смањује се загревања тла и ствара се природни амбијент за шетњу и вожњу бицикла);
- пројектовањем и позиционирањем зграда према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова, као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије - сунца, ветра, воде, земљине топлоте и биомасе) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација зграде према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- омотач зграде (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); замена или санација прозора (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- систем грејања и припреме санитарне топле воде (замена и модернизација котлова и горионика, уградња нових енергетских система на пример топлотних пумпи за производњу топлотне енергије, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, замена и модернизација топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере);
- унутрашња клима, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију, (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могућно у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- унутрашње осветљење (замена сијалица и светиљки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

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

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

12. СМЕРНИЦЕ ЗА СПРОВОЂЕЊЕ ПЛАНА

Доношењем Плана генералне регулације насеља Српска Црња престаје да важи, односно ставља се ван снаге, Регулациони план насеља Српска Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 5/98, 6/99 и 7/03).

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

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

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

- Прва целина обухвата блокове бр. 3, 6, 7, 8 и 10 и реализоваће се на основу Плана детаљне регулације комплекса радне зоне у Српској Црњи ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 7/07);
- Друга целина обухвата зону спорта, рекреације и туризма у блоку бр. 2 и реализоваће се на основу Плана детаљне регулације туристичко-спортско-рекреативног комплекса у КО Српска Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/12);
- Трећа целина обухвата део радне зоне ван грађевинског подручја насеља и реализоваће се на основу Плана детаљне регулације за радну зону "Шолаја" у КО Српска Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 2/12).

За четврту целину, која обухвата планирану радну зону у јужном делу насеља (блок бр. 24) се предлаже израда плана детаљне регулације, када буду познати инвеститори, односно конкретни захтеви за организацију, изградњу и уређење овог простора. Наиме, ПДР ће се радити уколико се укаже потреба за разграничењем садржаја јавне намене од осталих намена, као што је потреба за формирањем нових уличних коридора до будућих радних садржаја и комплекса. Уколико не буде било овакве потребе, радна зона се може реализовати директном применом Плана генералне регулације насеља Српска Црња.

Урбанистички пројекат се обавезно ради за све фарме на којима се држи и узгаја више од 100 условних грла домаћих животиња¹¹. УП се ради за потребе урбанистичко-архитектонске разраде локације, за формирану грађевинску парцелу, а пре издавања локацијске дозволе. Урбанистички пројекат се може радити и за сложеније централне, спортско-рекреативне или радне садржаје, када инвеститор за то покаже интерес.

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

Овим Планом је поред грађевинских подручја (насеља и ван насеља), обухваћено око 23,43 ха обрадивог пољопривредног земљишта. Пољопривредно земљиште се користи, обрађује и уређује у складу са Законом о пољопривредном земљишту ("Службени гласник РС", број 62/06). На парцелама пољопривредног земљишта, које се налазе у обухвату Плана, је могућа изградња објеката у функцији пољопривредне производње, а реализоваће се применом правила грађења на пољопривредном земљишту из Просторног плана општине Нова Црња ("Службени лист општине Нова Црња", бр. 8/11).

¹¹ Условно грло јесте животиња или скуп животиња тежине 500 kg рачунајући највећу тежину производне категорије.

II ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

1. ОПШТА ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА У ОБУХВАТУ ПЛАНА

Општа правила грађења, која важе за све зоне и целине у обухвату Плана, су следећа:

- Конструкцију објеката прилагодити осцилацијама изазваним земљотресом јачине 7° MCS скале;
- Спроводити мере и услове заштите природних и радом створених вредности животне средине у складу са Законом о заштити животне средине ("Службени гласник РС", бр. 135/04, 36/09 и 72/09);
- Уколико се пре или у току извођења грађевинских и других радова на простору обухваћеном овим Планом наиђе на археолошко налазиште или археолошке предмете, извођач радова је дужан да одмах, без одлагања, прекине радове и о томе обавести Завод за заштиту споменика културе Зрењанин и да предузме мере да се налази не униште или оштете и да се сачувају на месту и у положају у коме су откривени;
- Такође, за све радове на објектима и локалитетима који подлежу мерама заштите на основу Закона о културним добрима ("Службени гласник РС", бр. 71/94) обавеза је инвеститора да прибави услове и сагласност Завода за заштиту споменика културе Зрењанин;
- Уколико се у току радова наиђе на природно добро које је геолошко-палеонтолошког или минеролошко-петрографског порекла (за које се претпостави да има својство природног споменика), извођач радова је дужан да о томе обавести Покрајински завод за заштиту природе и да предузме све мере како се природно добро не би оштетило до доласка овлашћеног лица;
- При пројектовању и грађењу обавезно се придржавати одредби Закона о заштити од пожара ("Службени гласник РС", бр. 111/09), као и противпожарних услова прибављених од Одељења за ванредне ситуације у Зрењанину;
- Јавне површине и објекти јавне намене и за јавно коришћење морају се пројектовати и градити тако да особама са инвалидитетом, деци и старим особама (лица са посебним потребама у простору) омогуће несметан приступ, кретање, боравак и рад, у складу са Правилником о техничким стандардима приступачности ("Службени гласник РС", бр. 19/12);
- На парцелама на којима постоје објекти склони паду, а које не испуњавају услове за изградњу новог објекта по одредбама овог Плана, дозволиће се обнова објекта (замена постојећег објекта новим објектом) истог хоризонталног и вертикалног габарита и исте намене, под условом да се новим објектом неће угрозити објекти на суседним парцелама;
- Реконструкција и доградња постојећих објеката су дозвољени, уз примену правила грађења дефинисаних овим Планом за одређену зону и целину, под условом да се тиме неће нарушити урбанистички индекси и други параметри дефинисани Планом;
- Изузетно, реконструкција и доградња ће се дозволити и ако нису испуњени услови прописани овим Планом, ако се тиме обезбеђују основни минимални санитарно-хигијенски услови за живот (купатило и санитарни чвор);
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена и других услова датих овим Планом;
- Постојећи, легално изграђени објекти, који су у супротности са наменом површина утврђеном овим Планом, могу се, до привођења простора планираној намени, санирати, адаптирати и реконструисати (без промене стања у простору, односно у склопу постојећег габарита и волумена објекта) у обиму неопходном за побољшање услова живота и рада;
- За изградњу и уређење површина и објеката јавне намене, поред наведених општих правила грађења, примењују се правила дефинисана у тачки 6. УРБАНИСТИЧКИ И ДРУГИ УСЛОВИ ЗА УРЕЂЕЊЕ И ИЗГРАДЊУ ПОВРШИНА И ОБЈЕКТА ЈАВНЕ НАМЕНЕ, а у свему осталом правила грађења дата овим Планом за урбанистичку зону, у којој се конкретан садржај налази;
- За остала правила грађења која нису дефинисана овим Планом, примењују се одредбе Правилника о општим правилима за парцелацију, регулацију и изградњу ("Службени гласник РС", бр. 50/11).

2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ПО УРБАНИСТИЧКИМ ЗОНАМА

2.1. ЗОНА ЦЕНТРАЛНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

Главни објекти: објекти намењени образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, затим, пословни објекти, верски објекат (храм), породични и вишепородични стамбени објекти¹² и у комбинацијама.

Други објекти на парцели¹³: гараже, оставе, летње кухиње, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, базени, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде, трафо станице и сл.

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

Врста објеката: објекти могу бити слободностојећи, двојни, објекти у прекинутом низу или објекти у непрекинутом низу.

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

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

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

¹² Породични стамбени објекти су објекти са максимално 4 стамбене јединице, а вишепородични објекти су објекти са више од 4 стамбене јединице

¹³ Други објекти (помоћни, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

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

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

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

- Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле нестамбене (јавне, пословне и др.) намене је 80%, док је за парцеле намењене (и) становању 50%.
- Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле нестамбене намене је 4,0, а за парцеле намењене (и) становању је 2,5 за вишепородично становање, односно 1,5 за породично становање.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

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

- вишепородични стамбени и стамбено-пословни објекат, пословни објекат и објекат јавне намене макс. П+3+Пк, а укупна висина објекта¹⁴ не може прећи 18,0 m;
- породични стамбени и стамбено-пословни објекат макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m;
- помоћни објекат макс. П (приземље), а укупна висина објекта не може прећи 4,0 m.

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

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

- кота приземља нових објеката на равном терену не може бити нижа од коте нивелете јавног или приступног пута,
- кота приземља може бити највише 1,2 m виша од нулте коте,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денivelација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

¹⁴ Висина од нулте коте терена до коте слемена објекта

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

У оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити простор за паркирање возила за сопствене потребе, по правилу – једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно минимум једно паркинг место на сваких 70 m² корисне површине објекта пословне и јавне намене, као и у складу са важећим прописима за одређену намену/делатност. Такође, у оквиру грађевинске парцеле се мора обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објекта

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

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

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

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

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

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

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

Заштита суседних објеката

Услови су исти као у оквиру зоне становања.

2.2. ЗОНА СТАНОВАЊА

Врста и намена објеката

Главни објекти: породични стамбени објекти¹⁵, породични стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти¹⁶, пословни објекти, вишепородични стамбени објекти¹⁷ или вишепородични стамбено-пословни објекти. Изузетно, се на парцели као главни објекти могу наћи складишни, односно економски објекти (нпр. подна складишта, силоси, колске ваге и сл.), ако су у функцији пословања и под условом да не угрожавају суседе.

Други објекти на парцели¹⁸: гараже, летње кухиње, котларнице, оставе (за огрев, алат и сл.), приручни магацини, надстрешнице и вртна сенила, дворишни камини, мини базени и спортско-рекреативни терени, бунари, трафо станице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), пољски клозети, ограде, као и објекти за гајење животиња – стаје, штале и др. објекти (за коње, говеда, козе, овце, свиње, живину, голубове, куниће, украсну живину и птице), испусти за стоку, ђубришта (бетонске писте за одлагање чврстог стајњака, објекти за складиштење осоке), објекти за складиштење сточне хране (сеници, магацини за складиштење концентроване сточне хране, бетонирани сило јаме и сило тренчеви), објекти за складиштење пољопривредних производа (амбари, кошеви) и др. објекти намењени пољопривредном газдинству (објекти за машине, возила и алат, пушнице, сушнице, стакленици, силоси и сл.).

Пословне делатности које се могу дозволити у зони становања су из области: трговине на мало, производног и услужног занатства, угоститељства и услужних делатности. Производне делатности мањег обима у зони становања се могу дозволити уз обезбеђење услова заштите животне средине. У оквиру зоне становања није дозвољена изградња производних и складишних објеката већих капацитета (силоса и подних складишта капацитета преко 500 t), нити бављење делатношћу која буком, штетним гасовима, зрачењем, повећаним обимом саобраћаја или на други начин може угрозити квалитет становања. На већим парцелама намењеним становању пољопривредног типа (пољопривредно газдинство) је дозвољен узгој до 100 комада живине и до 20 условних грла копитара и папкара (једно условно грло се рачуна до 500 kg живе ваге). Изузетно, на парцелама у рубним деловима насеља, које се граниче са пољопривредним земљиштем, тј. атаром, је дозвољено држање и узгој већег броја домаћих животиња¹⁹ (у виду фарми и мини-фарми), с тим да се за држање и узгој до 100 условних грла не захтева израда урбанистичког пројекта, а да се за фарме капацитета преко 100 условних грла обавезно изради урбанистички пројекат (којим ће се утврдити планирани капацитети, урбанистичко-архитектонско решење комплекса и услови прикључења на комуналну инфраструктуру), а у зависности од капацитета, и студија о процени утицаја на животну средину²⁰.

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

¹⁵ Породични стамбени објекти су објекти са највише 4 стамбене јединице

¹⁶ Код стамбено-пословног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта је намењено становању, док је код пословно-стамбеног објекта преко 50% укупне (брutto развијене) површине објекта намењено пословању

¹⁷ Вишепородични стамбени објекти су објекти са више од 4 стамбене јединице

¹⁸ Други објекти (помоћни, економски, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

¹⁹ У складу са Правилником о ветеринарско-санитарним условима објеката за узгој и држање копитара, папкара, живине и кунића ("Службени гласник РС", бр. 81/2006).

²⁰ У складу са Уредбом о утврђивању Листе пројеката за које је обавезна процена утицаја и Листе пројеката за које се може захтевати процена утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", бр. 84/2005 и 114/2008).

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене породичном становању су следећи:

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

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене вишепородичном становању су следећи:

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

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

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

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

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

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

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

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

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 0,5 m од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације, односно, основни габарит са испадима не може прећи границу парцеле.

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 3,5 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације.
- Основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 4,0 m од бочне границе парцеле.
- Основни габарит објекта у прекинутом низу од границе парцеле претежно северне (односно западне) оријентације је 0,0 m, а од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације је 4,0 m (растојање основног габарита без испада).

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

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

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

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

- породични и вишепородични стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени и пословни објекат је спратности од П до макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта²¹ не може прећи 12,0 m;
- економски објекат је максималне спратности П, односно П+Пк (ако се у поткровљу предвиђа складиштење хране за стоку), а максималне висине 7,0 m;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље), а макс. висине 4,0 m.

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

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

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

²¹ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Бетонске водонепропусне септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу) треба лоцирати на парцели, удаљене минимално 3,0 m од свих објеката и границе парцеле.

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

Парцела се може оградити функционалном и естетском оградом чија висина може бити највише до 1,8 m. Улична ограда може да се постави на уличној регулационој линији или на повученој предњој грађевинској линији објекта.

На угаоним парцелама обавезно се постављају провидне ограде у најмањој дужини двоструке дужине повлачења објекта од обе уличне регулационе линије, мерено од угла, а ограда може да буде без подзида, са подзидом висине до 0,8 m или живицом до 0,8 m чиме се обезбеђује прегледност саобраћаја на тој раскрсници.

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

Ограде између парцела могу бити од непровидног материјала (опека, блокови, бетонске плоче и сл.) или прозачне (од гвоздених шипки, профилисаног гвожђа, жице, летава и сл.) висине најмање 1,5 m. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле (разграничење стамбеног од економског дела парцела, стамбеног од пословног дела парцеле и сл.), уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Врата и капије на уличној оградаци се не могу отварати ван регулационе линије.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру сваке грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг простор, по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, с тим да најмање половина возила буде смештена у гаражи, односно мин. једно паркинг место на 70 m² пословног простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. У оквиру парцеле мора се, такође, обезбедити потребан саобраћајно-манипулативни простор.

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

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

Обавезна је израда косог крова са нагибом кровне конструкције од 25-40⁰, у зависности од кровног покривача, а као кровни покривач се препоручује цреп. Кровни прозори могу бити у равни крова, или постављени вертикално (кровна баца).

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

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

- излози локала до 0,3 m по целој висини, када ширина тротоара износи најмање 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада излога локала у приземљу;
- излози локала до 0,9 m по целој висини у пешачким зонама;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом до 1,0 m од спољне ивице тротоара на висини изнад 3,0 m, а у пешачким зонама према конкретним условима локације;
- конзолне рекламе до 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

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

- на делу објекта према предњем дворишту до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне, односно западне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 1,5 m) до 0,6 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно јужне, односно источне оријентације (ако је растојање објекта до међе најмање 3,0 m) до 0,9 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према задњем дворишту (ако је растојања објекта до међе најмање 5,0 m) до 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% стражње фасаде изнад приземља.

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

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

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

Заштита суседних објеката

Ако се постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе (решење може бити калкански зид, двоводни или четвороводни кров са атиком и лежећим олуком или једноводни кров са падом у сопствено двориште). Одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета од мин. 1,8 m, а површине до макс. 0,8 m².

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

2.3. ЗОНА СПОРТА, РЕКРЕАЦИЈЕ, ТУРИЗМА И ЗЕЛЕНИЛА

Врста и намена објеката

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

Други објекти на парцели²²: гараже, оставе, гардеробе и свлационице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на несельску канализациону мрежу), бунари, ограде, трафо станице и сл.

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

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

²² Други објекти (помоћни, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

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

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

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

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

- Индекс заузетости парцеле је максимално 40%²³.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 1,0.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина²⁴.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

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

- Објекти у функцији спорта и рекреације су спратности макс. П+1 или укупне висине²⁵ макс. 9,0 m, с тим да могу бити и виши, ако то изискују функционални захтеви (спортска сала, базен и сл.), али не виши од 12,0 m;
- Угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m;
- Помоћни објекти су макс. спратности П (приземље) или макс. висине 6,0 m.

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

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

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

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

²³ У индекс заузетости се не рачунају отворени спортски терени и отворени базени/језера за пецање

²⁴ У зелене површине се рачунају и отворени травнати спортски терени

²⁵ Висина објекта од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

Трафостанице за сопствене потребе градити као монтажно-бетонске, зидане или узидане, за рад на 20 kV напонском нивоу. Минимална површина за изградњу трафостанице треба да буде 5,0 m x 6,0 m, а минимална удаљеност од других објеката је 3,0 m. Сагласност за прикључење на јавну дистрибутивну мрежу затражити од надлежног предузећа.

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

Парцеле, односно комплекси, се могу оградавати пуном (зиданом), живом зеленом, транспарентном или комбинованом оградом, максималне висине до 2,0 m, с тим да ограде на регулационој линији могу бити искључиво транспарентне или комбинација пуне и транспарентне ограде. Транспарентна ограда се поставља на подзид висине максимално 0,2 m, а код комбинације, пуни део ограде не може бити виши од 0,9 m.

Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се оградаује или на граници парцеле у договору са суседима. Врата и капије на уличној оградни не могу се отворати ван регулационе линије.

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

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

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

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

За паркирање возила за сопствене потребе (за запослене, госте и посетиоце) мора се, у складу са потребама, обезбедити одговарајући паркинг простор за путничка и евентуално друга очекивана возила у оквиру сопствене парцеле/комплекса. Уколико се паркирање не може у потпуности решити на припадајућој парцели, може се у уличном коридору, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

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

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

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

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

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

Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или попљочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев фиксних отвора – светларника и отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора и осветљења помоћних просторија, висине парапета од мин. 1,8 m, а површине до макс. 0,8 m².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

2.4. ЗОНА РАДНИХ САДРЖАЈА

Врста и намена објеката

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

Други објекти на парцели²⁶: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе и магацини, силоси, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, санитарни пропусници, типске трафостанице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије²⁷, објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и слично, као и економски објекти, који задовољавају услове заштите животне средине.

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

²⁶ Други објекти (помоћни, економски, инфраструктурни и сл.) су у функцији главног објекта и граде се ако на парцели постоји главни објекат или се истовремено тражи грађевинска дозвола за главни објекат

²⁷ Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели

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

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

Услови за парцелацију, препарцелацију и формирање грађевинске парцеле

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

Површина грађевинске парцеле износи минимално 1000,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m. Ако је постојећа парцела (до 10%) мања од минимално дозвољене, може се задржати постојећа парцелација, уз услов да су задовољени остали услови за изградњу дати овим Планом. Максимална величина парцеле у зони радних садржаја није лимитирана.

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

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

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

Организацију дворишта радног комплекса треба усмерити ка северној, односно западној страни. Са тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је повучена 5,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 1,0 m, под условом да су задовољени услови противпожарне заштите, тј. да међусобни размак између објеката на две суседне парцеле буде већи од половине висине вишег објекта, али не мањи од 4,0 m.

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

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

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

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености парцеле

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

- Индекс заузетости парцеле је максимално 70%²⁸.
- Индекс изграђености парцеле је максимално 2,1.
- У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

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

- пословни објекат је спратности макс. П+2+Пк или укупне висине²⁹ макс. 15,0 m;
- производни и складишни објекат је спратности макс. П+1 или укупне висине макс. 9,0 m, с тим да може бити и виши, ако то захтева технолошки процес производње, односно складиштења;
- помоћни објекат је макс. спратности П (приземље) или макс. висине 4,0 m.

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

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

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

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

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

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

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

²⁸ У индекс заузетости у овом случају се практично рачунају сви објекти и саобраћајно-манипулативне површине на парцели, јер је потребно обезбедити минимално 30% за зелене површине

²⁹ Висина од нулте коте терена, тј. коте заштитног тротоара објекта до коте слемена објекта

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Објекат за смештај електронске комуникационе опреме може бити зидани или монтажни, а комплекс са електронском комуникационом опремом и антенски стуб морају бити ограђени. Минимална површина за комплекс РБС треба да буде 10,0 m x 10,0 m. У комплекс се поставља антенски стуб са антенама, а на тлу се постављају контејнери базних станица. До комплекса за смештај мобилне комуникационе опреме и антенских стубова са антенама треба обезбедити приступни пут мин. ширине 3,0 m. Напајање електричном енергијом вршиће се из нисконапонске мреже 0,4 kV, а слободна површина комплекса се мора озеленити. Антене се могу поставити и на постојеће више објекте (кров зграде).

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

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

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

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

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

Приступ парцели, по правилу, треба да је решен са јавног пута - улице, а изузетно преко приватног пролаза (са правом проласка). За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове зоне мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Колски прилаз парцели је минималне ширине 3,5 m са минималним унутрашњим радијусом кривине од 7,0 m. Пешачки прилаз парцели је минималне ширине 1,0 m.

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

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

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

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

Архитектонско и естетско обликовање појединих елемената објеката

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

Ускладити архитектонски израз свих објеката на парцели, а слободне површине парковски озеленити. Испред главне фасаде објеката (према јавној површини) могуће је постављати јарболе и рекламне тотеме у оквиру зелене или поплочане површине, тако да не ометају саобраћај, а висине макс. 10,0 m. За постављање истих на јавној површини потребна је посебна дозвола надлежних служби Општине.

Сви објекти морају бити изграђени у складу са важећом законском регулативом, која уређује конкретну област/делатност, а избор материјала вршити имајући у виду специфичну намену објекта/простора и са становишта коришћења, одржавања и обезбеђивања санитарно-хигијенских услова.

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

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

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

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

Заштита суседних објеката

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

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

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

На зиду који је лоциран на заједничкој међи не могу се постављати отвори према суседној парцели, изузев отвора који су искључиво у функцији вентилационог отвора или осветљења, висине парапета од мин. 1,8 m, а површине до макс. 0,8 m².

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици.

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

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО