



РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ГРАД КИКИНДА
СКУПШТИНА ГРАДА

Председник Скупштине: _____
(потпис овлашћеног лица)

Број: III-04-06-23/2016
Дана: 17.06.2016. године

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА БАНАТСКА ТОПОЛА**



ЈП „ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ“ НОВИ САД



Е - 2483

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

Оливера С.
Сенковић

Оливера Сенковић, дипл.инж.арх.



ДИРЕКТОР




др Александар Јевтић



Кикинда, јун 2016. године

НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА:	ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА БАНАТСКА ТОПОЛА
НАРУЧИЛАЦ:	ГРАД КИКИНДА
НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА:	Градска управа Града Кикинде Секретаријат за стамбено-комуналне послове, урбанизам и привреду
ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА:	ЈП „Завод за урбанизам Војводине“ Нови Сад Железничка 6/III
ДИРЕКТОР:	др Александар Јевтић
ПОМОЋНИК ДИРЕКТОР:	Јасна Ловрић, дипл.инж.арх.
Е –БРОЈ:	2483
ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА:	Оливера Сенковић, дипл.инж.арх.
СТРУЧНИ ТИМ:	Оливера Сенковић, дипл.инж.арх. Владимир Пихлер, дипл.инж.арх.мастер Теодора Томин Рутар, дипл.прав. Милко Бошњачић, мастер дипл.инж.геод. Зоран Кордић, дипл.инж.саобр. мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт. Љиљана Јовичић Малешевић, дипл.екон. Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио. Зорица Санадер, дипл.инж.елек. Милан Жижич, дипл.инж.маш. Тања Топо, маст.дипл.инж.зашт.жив.сред. Драгана Матовић, оператер Душко Ђоковић, копирант



	 8000041205480	ИЗВОД О РЕГИСТРАЦИЈИ ПРИВРЕДНОГ СУБЈЕКТА		Република Србија Агенција за привредне регистре
---	--	---	--	--

ОСНОВНИ ИДЕНТИФИКАЦИОНИ ПОДАТАК	
Матични / Регистарски број	08068313

СТАТУС	
Статус привредног субјекта	Активно привредно друштво

ПРАВНА ФОРМА	
Правна форма	Јавно предузеће

ПОСЛОВНО ИМЕ	
Пословно име	JAVNO PREDUZEĆE ZA PROSTORNO I URBANISTIČKO PLANIRANJE I PROJEKTOVANJE ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD
Скраћено пословно име	JP ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINE NOVI SAD

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА	
Адреса седишта	
Општина	Нови Сад - град
Место	Нови Сад, Нови Сад - град
Улица	Железничка
Број и слово	б/Ш
Спрат, број стана и слово	/ /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ	
Подаци оснивања	
Датум оснивања	16. фебруар 1959
Време трајања	
Време трајања привредног субјекта	Неограничено
Претежна делатност	
Шифра делатности	7111
Назив делатности	Архитектонска делатност
Остали идентификациони подаци	
Порески Идентификациони Број (ПИБ)	100482355

Подаци од значаја за правни промет
Текући рачуни

355-3200222069-04
840-714743-84
160-416883-48



Подаци о статусу / оснивачком акту

Датум важећег статута

Датум важећег оснивачког акта

14. фебруар 2013

Законски (статутарни) заступници

Физичка лица

1. Име Презиме
ЈМБГ
Функција
Ограничење супотписом

Надзорни одбор

Председник надзорног одбора

Име Презиме
ЈМБГ

Чланови надзорног одбора

1. Име Презиме
ЈМБГ
2. Име Презиме
ЈМБГ

Чланови / Сувласници

Подаци о члану

Пословно име

Подаци о капиталу

Новчани

износ

датум

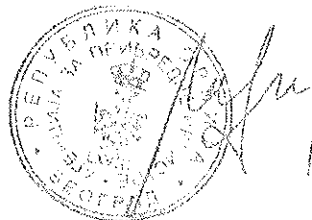
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од

40.021.353,26 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30. јун 2002
износ(%)	
Сувласништво удела од	100,00000

Основни капитал друштва	
Новчани	
износ	датум
Уписан: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	
износ	датум
Уплаћен: 659.968,59 EUR, у противвредности од 40.021.353,26 RSD	30. јун 2002

Забележбе	
1	Тип
	Датум
	Текст
	21. септембар 2005
	На основу Одлуке Скупштине АП Војводине од 27.06.2002. године овај субјект уписа променио је облик и организује се као Јавно предузеће за просторно и урбанистичко планирање и пројектовање ZAVOD ZA URBANIZAM VOJVODINA, NOVI SAD.

Регистратор, Миладин Маглов





ИНЖЕЊЕРСКА КОМОРА СРБИЈЕ

ЛИЦЕНЦА

ОДГОВОРНОГ УРБАНИСТЕ

На основу Закона о планирању и изградњи и
Статута Инжењерске коморе Србије.

УПРАВНИ ОДБОР ИНЖЕЊЕРСКЕ КОМОРЕ СРБИЈЕ
утврђује да је

Оливера С. Сенковић

дипломирани инжењер архитектуре
ЈМБ 1406966385022

одговорни урбаниста

за руковођење изработом урбанистичких планова и урбанистичких пројеката

Број лиценце
200 0263 03



У Београду,
30. октобра 2003. године

ПРЕДСЕДНИК КОМОРЕ

Милан Вуковић
дипл. грађ. инж.

САДРЖАЈ**А) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО:**

УВОД	1
I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ	2
1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА	2
II ПЛАНСКИ ДЕО	4
1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	4
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	4
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	5
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	6
2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ	6
2.1.1. Концепција уређења	6
2.1.2. Функционалне целине	7
2.1.2.1. Центар насеља	7
2.1.2.2. Становање	8
2.1.2.3. Зоне мешовите намене	9
2.1.2.4. Радне површине	9
2.1.2.5. Зеленило и рекреативне површине	9
2.1.2.6. Комуналне површине	10
2.1.3. Биланс површина	11
2.2. ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	11
2.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	12
2.4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАСПISУЈЕ ЈАВНИ АРХИТЕКТОНСКИ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ КОНКУРС	12
2.5. ОПИС БЛОКОВА И ОСНОВНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ	12
2.6. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ, НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА	15
2.6.1. План регулације	15
2.6.2. План нивелације	15
2.6.3. Парцелација и препарцелација	15
2.6.4. Површине планиране за јавне садржаје и објекте	16
2.7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ	16
2.7.1. Саобраћајна инфраструктура	16
2.7.2. Водопривредна инфраструктура	23
2.7.3. Електроенергетска инфраструктура	26
2.7.4. Термоенергетска инфраструктура и минералне сировине	26
2.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура	27
2.7.6. Зелене површине	28
2.8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДГОВАРАЈУЋИХ ДОЗВОЛА И АКАТА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ	30
2.9. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	31
2.9.1. Евидентирани и заштићени делови природе и непокретна културна добра	31
2.9.1.1. Заштићена природна добра	31
2.9.1.2. Заштићена и вредна непокретна културна добра	31
2.9.2. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава	32
2.9.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине	35



2.9.4. Општи и посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	35
2.9.5. Мере енергетске ефикасности изградње	36
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	37
3.1. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТАТА	37
3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕНТАР НАСЕЉА	37
3.2.1. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене објектима за пословање и објектима од општег значаја (управа, образовање, здравство).....	37
3.2.2. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене становању	43
3.2.3. Парковска површина	48
3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ	48
3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ	54
3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ КОМПЛЕКСЕ	59
3.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ САДРЖАЈЕ	64
3.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ.....	64
3.7.1. Спорт и рекреација	64
3.7.2. Заштитно зеленило.....	65
3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	66
3.8.1. Правила за изградњу мрежа и објекта инфраструктуре на површинама јавне намене	66
3.8.1.1. Правила за изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктуре ..	66
3.8.1.2. Правила за изградњу мреже и објекта водопривредне инфраструктуре	68
3.8.1.3. Правила за изградњу мреже и објекта електроенергетске инфраструктуре	70
3.8.1.4. Правила за изградњу мреже и објекта термоенергетске инфраструктуре	71
3.8.1.5. Правила за изградњу мреже и објекта електронске комуникационе инфраструктуре	73
3.8.2. Правила за изградњу мрежа и објекта на површинама остале намене	73
3.8.2.1. Правила за изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктуре ..	73
3.8.2.2. Правила за изградњу мреже и објекта водопривредне инфраструктуре	74
3.8.2.3. Правила за изградњу мреже и објекта електроенергетске инфраструктуре	75
3.8.2.4. Правила за изградњу мреже и објекта гасоводне инфраструктуре.....	75
3.8.2.5. Правила за изградњу мреже и објекта електронске комуникационе инфраструктуре	75
3.9. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	76
3.9.1. Зелене површине јавног коришћења	76
3.9.2. Зелене површине ограниченог коришћења	77
3.9.3. Зелене површине специјалне намене.....	78
3.9.4. Општи услови за озелењавање	79
3.10. ЕТАПЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА.....	79



Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

Р. бр.	Назив карте	Размера
1.	Постојеће стање	
1.1.	Постојећа функционална организација простора са претежном наменом површина и наменом објеката	1:5000
2.	Планска решења Плана генералне регулације	
2.1.	Катастарски план са границом обухвата Плана и поделом грађевинског подручја насеља на блокове	1:5000
2.2.	Планирано грађевинско подручје са поделом на урбанистичке целине и планирано саобраћајно решење	1:5000
2.3.	Граница подручја обухваћеног Планом са поделом на површине јавне и остале намене	1:5000
2.4.	Саобраћајна инфраструктура, регулација и нивелација	1:5000
2.5.	Термоенергетска инфраструктура	1:5000
2.6.	Водопривредна и канализациона инфраструктура	1:5000
2.7.	Електроенергетска и електронска-комуникациона инфраструктура	1:5000
2.8.	Начин спровођења плана и режими заштите	1:5000



A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО



48.

На основу члана 35. и члана 216. став 2. Закона о планирању и изградњи („Сл.гласник РС“, број 72/09, 81/09 – испр., 64/10 – одлука УС, 24/11, 121/12, 42/13 – одлука УС, 50/13–одлука УС, 98/13–одлука УС, 132/2014 и 145/2014), и члана 32. Статута Града Кикинде („Сл. лист Града Кикинде“, број 1/2016) након извршене стручне контроле и јавног увида, а по прибављеном позитивном мишљењу Комисије за планове од дана 17.11.2015. године, Скупштина Града Кикинде на седници одржаној дана 17.06.2016. године, донела је

О Д Л У К У
О ДОНОШЕЊУ ПЛАНА ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА БАНАТСКА ТОПОЛА

Члан 1.

Доноси се **План генералне регулације насеља Банатска Топола** (у даљем тексту: План генералне регулације), према Елаборату израђеном од стране ЈП „Завод за урбанизам Војводине“, Нови Сад.

Члан 2.

Граница подручја обухваћеног Планом генералне регулације описана је следећим тачкама: почетна тачка описа обухвата Плана се налази на тремеђи Тополског канала, парцела 3594/2, пута Банатска Топола – Кикинда, парцела 3659 и парцеле 216/1.

Од тремеђе граница у правцу истока прати јужну међу пута до тремеђе пута Банатска Топола – Кикинда, канала, парцела 3653 и парцеле 211/6, мења правац ка југу и прати западну међу парцела 482, 481, 480, 479, 478, 475, 474 и долази до тремеђе пољског пута, улице Нови ред, парцеле 473 и парцеле 474.

Од тремеђе граница у правцу југа прати источну међу улице Нови ред до тремеђе улице, пољског пута, парцела 519 и парцеле 443, скреће ка истоку и прати јужну међу пољског пута до тремеђе пољског пута, парцела 519 и парцела 520/7 и 521.

Од тремеђе граница наставља у правцу југа и прати западну међу парцела, 520/7, 520/6, 520/5, 520/4, 520/3, 520/2, 520/1 до тремеђе пољског пута, парцела 545 и парцела 520/1 и 463, мења правац ка западу и пратећи северну међу пољских путева, парцеле 545 и 546 долази до тремеђе пољског пута, парцела 546 и парцела 320/1 и 327.

Од тремеђе граница у правцу југозапада пресеца пољски пут и прати северну међу парцела 561, 562, 563 и 564 до тремеђе парцела 312, 565 и 569/1, мења правац ка северозападу и пратећи источну међу парцеле 569/1 долази до тремеђе пута, парцела 570 и парцела 307 и 569/1.

Од тремеђе граница у правцу истока прати јужну међу пута до тремеђе пута, улице Вашарске, парцела 471/2 и парцеле 307, пресеца улицу и источном међом парцеле 571/1 долази до тремеђе путева, парцеле 581 и 306 и парцеле 571/1.

Од тромеђе граница наставља у правцу североистока, прати јужну и источну међу пољског пута, парцела 581, обухвата парцелу 583 и даље ка северу пратећи источну међу пољског пута, парцела 613 и источну међу парцеле 612 долази до тромеђе Тополског канала, парцела 3594/2 и парцела 216/1 и 612 и даље ка североистоку јужном међом канала долази до почетне тачке описа обухвата Плана.

Укупна површина планског подручја износи 51,48ha.

Члан 3.

План генералне регулације одређен је Елаборатом који садржи:

Текстуални део

Увод

I Полазне основе плана

1. Извод из текстуалног дела усвојеног Концепта плана и

II Плански део, који садржи:

1. Границе обухвата плана и границе грађевинског подручја
2. Правила уређења
3. Правила грађења

Графички део

1. Постојеће стање
2. Планска решења Плана генералне регулације

Саставни делови ове Одлуке су сви текстуални и графички прилози Елабората.

Члан 4.

Саставни део Плана је и Решење Секретаријата за стамбено-комуналне послове, урбанизам и привреду Општинске управе општине Кикинда о неприступању изради стратешке процене утицаја Плана генералне регулације на животну средину (“Службени лист општине Кикинда”, број 25/2015).

Члан 5.

План генералне регулације израђен је у шест примерака у аналогном и шест примерака у дигиталном облику и биће потписан и оверен на прописан начин.

Члан 6.

Простор обухваћен Планом може се користити само на начин предвиђен Планом.

Члан 7.

О спровођењу Плана стараће се Секретаријат за стамбено-комуналне послове, урбанизам и привреду Градске управе Града Кикинде.

Трошкове спровођења Плана сносиће Град Кикинда.

Члан 8.

Текстуални део Плана објавити у „Службеном листу Града Кикинде“, а План у целини на интернет порталу Града Кикинде.

Члан 9.

План генералне регулације и ова Одлука ступају на снагу осмог дана од дана објављивања у „Службеном листу Града Кикинде“.



Република Србија
Аутономна покрајина Војводина
ГРАД КИКИНДА
СКУПШТИНА ГРАДА
Број: III-04-06-23/2016
Дана: 17.06.2016. године
К И К И Н Д А

ПРЕДСЕДНИК СКУПШТИНЕ
др Милован Блажић, с.р.

УВОД

На основу члана 46. Закона о планирању и изградњи („Службени гласник Републике Србије“, бр. 72/09, 81/09-исправка, 64/10 УС, 24/11, 121/12, 42/13-УС, 50/13-УС, 98/13-УС), Скупштина општине Кикинда је донела Одлуку о изради Плана генералне регулације насељених места општине Кикинда („Службени лист општине Кикинда“ број 26/09).

Циљ израде Плана генералне регулације насеља Банатска Топола (у даљем тексту: План) је утврђивање стратегије развоја и просторног уређења насеља, као и правила уређења и грађења.

Општина Кикинда, Општинска управа, Секретаријат за стамбено-комуналне послове, урбанизам и привреду донео је Решење да се за План генералне регулације насеља Банатска Топола неће израђивати Стратешка процена утицаја на животну средину (Број: III-01-501-38/2013 од 05.08.2015).

Планом се утврђују: граница обухвата грађевинског подручја, просторне целине (намена површина) са правилима уређења и грађења, инфраструктурни правци и коридори, површине за које се обавезно доноси план детаљне регулације, локације за које се ради урбанистички пројекат, као и делови насеља (локације) за које ће се решења тражити кроз расписивања конкурса. План такође садржи и опште и посебне услове и мере заштите природног и културног наслеђа, као и услове и мере заштите живота и здравља људи и животне средине и заштите од пожара, елементарних непогода и ратних дејстава.

За потребе израде Плана коришћена је и релевантна планска, информациона и техничка документација, као и подаци добијени од надлежних органа и јавних служби.

У складу са Законом о планирању и изградњи, проверу решења и утврђивање потребе да се приступи измени и допуни урбанистичког плана врши орган надлежан за његово доношење према указаној потреби. Измене и допуне урбанистичког плана врше се на начин и по поступку прописаним за његово доношење.



I ПОЛАЗНЕ ОСНОВЕ

1. ИЗВОД ИЗ ТЕКСТУАЛНОГ ДЕЛА УСВОЈЕНОГ КОНЦЕПТА ПЛАНА

Основни циљеви развоја

Основни циљеви развоја, заштите и уређења Банатске Тополе проистичу из усвојених циљева просторног развоја општине Кикинда и они су:

- стварање планског основа за организовани просторни развој, заштиту и уређење подручја општине Кикинда;
- рационално коришћење простора ради повећања функционалне и развојне ефикасности;
- изнаглажење простора и могућности за остварење одрживог развоја пољопривреде и њено усклађивање са осталим делатностима;
- задржавање становништва унапређењем квалитета живљења и обезбеђивање услова за запошљавање;
- очување, унапређење и заштита природе, посебних природних вредности и непокретних културних добара;
- обезбеђивање услова за развој различитих облика туризма – пре свега руралног, манифестационог и ловног туризма,
- у односу на потенцијале са једне стране и циљна тржишта са друге стране, планирати изградњу и повезивање туристичке и друге потребне инфраструктуре, која би омогућила дужи и садржајнији боравак туриста;
- заштита посебно вредних, угрожених и деградираних подручја;
- интеграција заштите животне средине у све појединачне секторске политике и стратегије развоја;
- планирање и одрживо коришћење природних ресурса, добара и енергије;
- увођење енергетски економичнијих технологија и постепени прелазак на максимално могуће коришћење обновљивих природних ресурса;
- подстицање производње и примене технологија које смањују загађивање животне средине и производњу отпада;
- максимално могуће смањење, у складу са достигнутом степеном друштвено-економског развоја, свих активности које имају негативне ефекте на природу.

Концептом Плана се предвиђа и задржавање постојећих јавних површина и објеката у центру насеља, уз побољшање њихове опремљености и развоја у складу са потребама. У складу са наменом, на овим локацијама је могућа изградња нових објеката, реконструкција и доградња постојећих, опремање и обогаћење садржаја у складу са савременим захтевима.

Демографија

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

У Банатској Тополи 2031. године живеће 650 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,4 члана по домаћинству, а укупан број домаћинстава биће 275.

Пројекција броја становника, домаћинстава и просечна величина домаћинства:

Насеље	Број становника		Индекс 2031/11	Просечна стопа раста 2011/31	Број домаћинстава		Просечна величина домаћинства	
	2011.г	2031.г			2011.г.	2031.г.	2011.г.	2031г.
Б.Топола	866	650	75,1	-1,3	339	275	2,6	2,4



Привреда

Основни циљ израде Плана у области привреде је обезбеђење просторних услова за развој привреде, која ће у будућности омогућити одрживо коришћење постојећих ресурса насеља.

Сагледавањем досадашњих развојних тенденција и постојећих развојних потенцијала, као и на основу оцене могућности будућег развоја дата је глобална концепција привредног развоја насеља Банатска Топола. Носиоц развоја биће и даље пољопривреда.

У циљу бржег привредног раста и развоја, привредне активности треба усмерити на подстицање развоја примарне пољопривредне производње, као основе за развој мањих прерађивачких капацитета.

Основни програмски елементи будуће просторне структуре привредних активности у насељу су следећи:

- формирање радне површине у југозападном делу насеља, чиме ће се обезбедити просторни услови за изградњу мањих прерађивачких капацитета;
- изградња планираних привредних капацитета мора се вршити уз строго поштовање мера заштите животне средине.

Развој терцијарних делатности зависиће од укупног привредног развоја насеља, односно биће у директној зависности од раста производње, животног стандарда, као и куповне моћи становништва.

Јавне службе, инфраструктурни системи и комунална опремљеност

У складу са величином и реалним потребама насеља, неопходно је обезбедити услове за размештај и функционисање следећих јавних служби и инфраструктурних система:

- у области предшколског васпитања и образовања: Поред постојеће предшколске установе и основне школе, што је у овој области задовољавајуће, у планском периоду неопходна је реконструкција постојећих објеката и опремање савременим наставним средствима и опремом;
- у области здравствене заштите: постојећа здравствена станица се задржава у постојећим габаритима а у будућности треба тежити осавремењивању и опремању са неопходним садржајима;
- у области културе: приоритет у планском периоду је реконструкција дома културе. Неопходно је прилагодити садржаје савременим потребама, посебно млађег, становништва;
- у области спорта и рекреације: приоритет је стварање услова за реализацију нових спортских и рекреативних површина како у централном делу насеља, тако и у рубним деловима насеља и њихово оспособљавање за коришћење од стране спортиста и становника Банатске Тополе свих старосних доба;
- у домену саобраћаја основни циљ је стварање система насељских саобраћајница које треба развијати тако да оне оптимално задовоље све исказане захтеве за превоз људи и добара, затим, створити услове за изградњу капацитета за немоторна кретања, пешачки и бициклички саобраћај, који су значајан вид насељског комуницирања и изградити капацитете стационарног саобраћаја који ће оптимално задовољити све захтеве са потребним нивоом заштите животне средине. Циљ је и да се ограничи неадекватан саобраћај у одређеним стамбеним целинама;
- циљеви у области електроенергетске инфраструктуре су сигурно и квалитетно снабдевање електричном енергијом, обезбеђење довољног капацитета у постојећим трафостаницама, њиховом реконструкцијом и изградња нових трафостаница;
- циљеви у области електронске комуникационе инфраструктуре су следећи:
 - потпуна дигитализација електронске комуникационе инфраструктуре;
 - развој широкопојасне мреже на целом подручју;



- увођење савремених електронских комуникационих услуга;
- развој приступне мреже одређеног квалитета;
- широкопојасни приступ мрежи сваком привредном субјекту, државним установама и организацијама и грађанима који то затраже;
- универзални сервис сваком домаћинству;
- изградња широкопојасних мрежа;
- модернизација фиксне мреже и омогућавање пружања мултимедијалних услуга (КДС, интернет);
- повећање квалитета услуга мобилних комуникација у свим условима;
- најмање по један мобилни прикључак сваком грађанину;
- повећање процента покривености простора коришћења услуга мобилних комуникација;
- потпуна дигитализација радиодифузије;
- подизање нивоа и унапређење квалитета поштанских услуга;
- у области термоенергетске инфраструктуре основни циљеви су следећи:
 - побољшање рада и поузданости постојеће гасоводне мреже, као и њен даљи развој,
 - функционално коришћење и штедња необновљивих ресурса,
 - развој и коришћење алтернативних облика енергије;
- за задовољавање потреба становника Банатске Тополе неопходно је обезбедити квалитетно водоснабдевање, изградити насељску канализациону мрежу и уређај за пречишћавање отпадних вода, обезбедити квалитетно одвођење атмосферских вода;
- планирање и изградња у насељу као и стварање планског основа за његово напредовање и пораст (и задржавање) становништва мора се спроводити у складу са Законом о заштити животне средине;
- концепција озелењавања насеља је усмерена у контексту: реконструкције и допуне постојећих зелених површина и међусобног повезивања зелених површина у континуиран систем преко линијског зеленила;
- у контексту заштите квалитета животне средине примениће се адекватне превентивне и санационе мере и активности: адекватно инфраструктурно опремање насеља, унапређење зеленог фонда, организовано сакупљање комуналног отпада.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетна тачка описа обухвата Плана се налази на тремеђи Тополског канала, парцела 3594/2, пута Банатска Топола – Кикинда, парцела 3659 и парцеле 216/1.

Од тремеђе граница у правцу истока прати јужну међу пута до тремеђе пута Банатска Топола – Кикинда, канала, парцела 3653 и парцеле 211/6, мења правац ка југу и прати западну међу парцела 482, 481, 480, 479, 478, 475, 474 и долази до тремеђе пољског пута, улице Нови ред, парцеле 473 и парцеле 474.

Од тремеђе граница у правцу југа прати источну међу улице Нови ред до тремеђе улице, пољског пута, парцела 519 и парцеле 443, скреће ка истоку и прати јужну међу пољског пута до тремеђе пољског пута, парцела 519 и парцела 520/7 и 521.

Од тремеђе граница наставља у правцу југа и прати западну међу парцела, 520/7, 520/6, 520/5, 520/4, 520/3, 520/2, 520/1 до тремеђе пољског пута, парцела 545 и парцела 520/1 и 463, мења правац ка западу и пратећи северну међу пољских путева, парцеле 545 и 546 долази до тремеђе пољског пута, парцела 546 и парцела 320/1 и 327.



Од тромеђе граница у правцу југозапада пресеца пољски пут и прати северну међу парцела 561, 562, 563 и 564 до тромеђе парцела 312, 565 и 569/1, мења правац ка северозападу и пратећи источну међу парцеле 569/1 долази до тромеђе пута, парцела 570 и парцела 307 и 569/1.

Од тромеђе граница у правцу истока прати јужну међу пута до тромеђе пута, улице Вашарске, парцела 471/2 и парцеле 307, пресеца улицу и источном међом парцеле 571/1 долази до тромеђе путева, парцеле 581 и 306 и парцеле 571/1.

Од тромеђе граница наставља у правцу североистока, прати јужну и источну међу пољског пута, парцела 581, обухвата парцелу 583 и даље ка северу пратећи источну међу пољског пута, парцела 613 и источну међу парцеле 612 долази до тромеђе Тополског канала, парцела 3594/2 и парцела 216/1 и 612 и даље ка североистоку јужном међом канала долази до почетне тачке описа обухвата Плана.

Укупна површина обухвата Плана износи око **51,48 ha**. Обухват Плана се налази у катастарској општини Банатска Топола.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

Почетне тачка описа границе грађевинског подручја насеља Банатска Топола, тачка број 1 се налази на јужној страни пута Кикинда-Топола, односно на североисточном углу катастарске парцеле број 211.

Код тачке 1 до тачке 2 гранична линија иде у правцу југа источном границом катастарске парцеле 211 до њеног југоисточног угла.

Од тачке 2 до тачке 3 гранична линија скреће у правцу југа северном границом катастарске парцеле 186 до њеног североисточног угла.

Од тачке 3 до тачке 4 гранична линија скреће у правцу југозапада и иде источном границом катастарске парцеле 186 до њеног североисточног угла.

Од тачке 4 до тачке 5 гранична линија продужава скоро у истом правцу, а иде источним границама катастарске парцеле 115-84 до југоисточног угла катастарске парцеле 84.

Од тачке 5 до тачке 6 гранична линија иде у правцу југоистока северном страном катастарске парцела, затим северном страном гробља са катастарске бројем 6 до граница катастарске парцеле 59 и 60.

Од тачке 6 до тачке 7 гранична линија иде северном границом катастарске парцеле 59 до њеног североисточног угла.

Од тачке 7 до тачке 8 гранична линија скреће у правцу југа а иде источном границом катастарске парцеле 59 у дужини од 135 метара.

Од тачке 8 до тачке 9 гранична линија скреће у правцу истока јужном границом пољског пута у дужини од 30 метара.

Од тачке 9 до тачке 10 гранична линија има смер у праву југа а иде источном границом плацева и у том правцу продужава све до новог пројектованог пољског пута у укупној дужини од 360 метара.

Од тачке 10 до тачке 11 линија скреће у правцу запада и иде северном границом границом пољског пута до раскршћа са пољским путем који је продужетак нове улице.



Од тачке 11 до тачке 12 гранична линија пресеца поменути пут и иде у правцу северозапада, северном страном пољског пута чија је катастарске парцела 546 до југоисточног угла гробља са катастарске бројем 312.

Од тачке 12 до тачке 13 и од тачке 13 до тачке 14 гранична линија најпре иде јужном, а затим задржава све до изласка на Башаидску улицу.

Од тачке 14 до тачке 15 гранична линија иде у правцу села јужном страном Башаидске улице у дужини од 40 метара.

Од тачке 15 до тачке 16 гранична линија пресеца улицу Башаидску с тим што се тачка 16 налази на источној страни пољског пута, где овај пресеца поменути улицу.

Од тачке 16 до тачке 17 гранична линија иде у правцу севера источном страном поменутог пута у дужини од 120 метара, све до укрштаја са пољским путем који носи катастарске број 581.

Од тачке 17 гранична линија иде источном страном пољског пута 581 до тачке број 18 на тремеји катастарских парцела 581, 296/2 и 294.

Од тачке 18 гранична линија иде источном страном пољског пута 581 а потом обухвата катастарску парцелу 583 са јужне, западне и северне стране до тремеје катастарских парцела 583, 613 и 283 и даље прати источну међу катастарске парцеле 613, до тачке број 19.

Од тачке 19 до тачке 21 гранична линија иде источном страном пољског пута 613 све до места где поменути пут пресеца канал са катастарске бројем 3594/2, а у укупној дужини од око 683 метара.

Од тачке 21 до тачке 22 гранична линија иде јужном страном канала у правцу североистока у дужини од 30 m, до пресека са пољским путем који је продужетак Кикиндске улице.

Од тачке 22 до тачке 1 гранична линија иде најпре западном границом поменутог пољског пута, а затим пресеца Кикиндску улицу и продужава јужном страном пута Банатска Топола-Кикинда, до тачке 1 од које је опис границе започео.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Банатска Топола износи око **51,48 ha**.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ПОСЕБНЕ ЦЕЛИНЕ

2.1.1. Концепција уређења

На основу анализираних постојећег стања и на основу постављених и усвојених програмских циљева даљег просторног развоја, као и потреба становништва за одређеним насељским садржајима, објектима и просторима сачињен је План будућег просторног развоја насеља Банатска Топола.

Просторна организација насеља је планирана тако да се задржи постојећи просторни распоред основних функција (центар насеља, становање, рад, спорт и рекреација), али и да се обогате и допуне новим садржајима.

На израду Плана су утицали следећи фактори:

- поштовање смерница датих Просторним планом општине Кикинда;



- уважавање развојних циљева који се односе на предметни простор;
- поштовање изражених захтева будућих корисника простора, усклађених са стручним мишљењем обрађивача Плана;
- поштовање претходних услова добијених од надлежних органа и установа.

Предметним Планом даје се могућност за реализацију основних принципа развоја Банатске Тополе кроз предвиђене просторне интервенције:

- резервисање површина за нове инфраструктурне правце и објекте,
- резервисање површина за потенцијалне потребе за новим радним површинама у будућности,
- проширење понуде јавних функција,
- намена површина за спорт и рекреацију,
- одређивање правила и заштите градитељског наслеђа,
- одређивање правила заштите природних добара.

Простор у обухвату Плана подељен је на функционалне целине, које ће чинити постојеће и планиране садржаје претежних намена:

Простор у обухвату Плана намењен је формирању функционалних целина састављених од постојећих и планираних садржаја:

- центар насеља;
- становање;
- радне површине;
- зеленило и спортско-рекреативне површине;
- комуналне површине.

2.1.2. Функционалне целине

2.1.2.1. Центар насеља

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

Целина центра са становањем у Банатској Тополи обухвата делове блокова бр. 3, 4, 7, 8 и 9 у којима се, уз становање и пословање, налазе и други објекти јавне намене (од јавног интереса): канцеларија месне заједнице, дом културе, ватрогасни дом, пијаца, основна школа, предшколска установа и здравствена станица. Поред наведених садржаја, центром насеља доминира Римокатоличка црква у оквиру чијег комплекса се налази и калварија.

Локације и 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 проширење садржаја, у складу са савременим захтевима становништва Банатске Тополе.

Делатности које се могу планирати у центру насеља, у склопу постојећих објеката, а као недостајући, пратећи садржаји становања су: трговинска делатност, услужно занатство, услужне делатности, угоститељство и друге делатности које ни на који начин не угрожавају функционисање целине.

У овој целини налази се пејсажно уређени насељски парк, који је опремљен основном парковском инфраструктуром и партерним уређењем. У парку се налази централно позиционирана структура спомен обележја жртвама из Другог светског рата. Површина парка је **0,15 ha** и не предвиђа се проширење.



У оквиру целине центра насеља постоји спортски терен димензија 20x40 m намењен за мали фудбал, кошарку и одбојку и налази се у оквиру комплекса основне школе. У оквиру основне школе налази се и физкултурна сала која пружа могућност бављења разним спортовима (борилачке вештине и сл.). Планира се уређење културног центра и спортских садржаја у оквиру комплекса школе.

Неуређене слободне површине у оквиру целине централних садржаја треба партерно уредити, пешачке стазе проширити и опремити одговарајућим мобилијаром.

Целина центра насеља захвата укупно површину од **3,32 ha**, односно око 6,45% у целокупној структури насеља.

Нови садржаји који би могли да се организију у центру насеља, али и у неком другом делу насеља, уколико постоји интерес и економска основа, је дом (комплекс) за старе или сличан програм из области социјалне заштите.

У наредном периоду неопходно је уложити средства за осавремењавање и побољшање услова рада јавних служби и објеката удружења грађана, а потребно је обезбедити и довољно стручног кадра. Могуће је увођење услуга социјалне заштите за осетљиве групе грађана (унапређење квалитета живота старих лица, инклузија особа са инвалидитетом и побољшање услова и квалитета живота деце и младих).

У целини центра не могу се лоцирати делатности које буком, загађењем ваздуха, воде и земљишта, те великим обимом транспорта, негативно утичу на животну средину (индустрија, складишта и стоваришта, пољопривредна производња – млинови, силоси, узгој стоке и слично).

2.1.2.2. Становање

Највећи део површине насеља припада целини становања и то **27,11 ha**, односно 52,66% укупног грађевинског подручја насеља.

Постојећи стамбени фонд у Банатској Тополи по величини и структури у потпуности задовољава садашње потребе становништва. Имајући у виду негативан демографски тренд и постојеће густине насељености блокова у насељу, не планира се проширење површина намењених становању. Уколико се укаже потреба за повећањем густине становања, у насељу постоје инфраструктурно опремљене грађевинске парцеле погодне за додатну градњу породичних стамбених објеката. Такође по ободу, у источном и јужном делу насеља постоје неизграђене површине намењене становању.

Реализација планских циљева у погледу становања одвијаће се превасходно кроз реконструкцију и замену постојећег стамбеног фонда.

Објекти могу бити слободностојећи или у (прекинутом) низу и имати пословни простор за оне делатности које не угрожавају животну средину и непосредно окружење. Пословне просторије и економске зграде морају одговарати еколошком стандарду становања.

Држање домаћих животиња могуће је само за личне потребе домаћинства при чему начин коришћења парцеле мора бити у складу са прописаним хигијенским и техничким условима и Одлуком о држању домаћих животиња на територији општине Кикинда. Изградња ће се и у будуће ограничити на ивице блокова док ће средишњи део бити намењен за економско двориште и баште.

С обзиром на величину парцела, ширину уличног фронта и релативно малу густину становања, постоје предуслови за садржаје компатибилне намене на парцелама примарно намењеним становању:

- снабдевање становника (трговине, продавнице и др.);
- обављање занатских и услужних делатности (пекарске, посластичарске, обућарске, кројачке, фризерске и друге занатске радње);



- угоститељство и туризам (ресторани, кафеи и др.);
- пословне делатности мањег обима (откупне станице, стакленици, мањи производни капацитети и други садржаји) када просторне могућности парцеле то дозвољавају и ако технолошки процес производње и пратеће активности не угрожавају животну средину тј. не утичу на загађење земљишта, воде, ваздуха и не стварају буку и вибрације и не ремете преовлађујућу намену - становање.

2.1.2.3. Зоне мешовите намене

Зоне мешовите намене у насељу обухватају Блокове бр. 1, 11 и 12. У оквиру парцела зоне мешовитих намена могу се обезбедити просторни услови за обављање производних активности које су везане са услужним делатностима (пекаре, мањи производни капацитети, металостругарске радионице, радионице за обраду дрвета и сл.) или пољопривредом (откупне станице, стакленици, итд.), када просторне могућности парцеле то дозвољавају и ако технолошки процес производње и пратеће активности не угрожавају животну средину, тј. не утичу на загађење земљишта, воде, ваздуха и не стварају буку и вибрације и не ремете преовлађујућу намену - становање.

Величина као и просторна организација дела који се намењује пословању/производњи у склопу овог садржаја, разматраће се у конкретним случајевима зависно од величине парцеле, положаја у ширем окружењу, комуналне опремљености и задовољењу аспекта заштите човекове средине. Код овог вида становања треба посебно водити рачуна о организацији и уређењу парцела породичног становања.

2.1.2.4. Радне површине

Под појмом радних површина подразумевају се они простори у функционалној структури насеља, који ће првенствено бити намењени привредним активностима, односно таквим делатностима као што су лака 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.

У структури привреде Банатске Тополе доминира пољопривреда која нарочито у дужем временском раздобљу не може да буде сама носилац интензивног свеукупног развоја привреде.

Овим Планом се не планирају нове површине намењене радним садржајима, већ се планира реконструкција постојећих и/или изградња нових, савременијих објеката на постојећим радним површинама.

Постојеће радне површине у обухвату плана се налазе у југозападном делу насеља. То су комплекси некадашњих земљорадничких задруга, које дуже време нису били у функцији, али се могу, уз одговарајућа улагања, реконструкцију и проширење веома брзо активирати, не само за исту или неку сличну намену, већ и било који други производни или пословни садржај.

Поред ових површина, уз главну насељску саобраћајницу на к.п. бр. 131 КО Банатска Топола (блок бр. 4) налази се и радна површина производно-трговачког предузећа.

Радне површине у обухвату Плана заузимају укупну површину од **0,87 ha**.

2.1.2.5. Зеленило и рекреативне површине

У североисточном делу насеља у оквиру блока бр. 2 налази се површина намењена спорту и рекреацији у склопу које је отворени фудбалски терен.



У склопу ове површине, а у циљу побољшања услова функционисања и проширења капацитета, могућа је реконструкција и доградња постојећих објеката и интервенције у простору, као што су уређење постојећег терена и изградња нових спортских терена и објеката. Могућа је и изградња угоститељских садржаја, имајући у виду да је то компатибилна намена.

Спортски терени, физкултурна сала (у оквиру основне школе), парковска површина и рекреативна површина у оквиру блока бр. 2 (намењена спорту и рекреацији) који се налазе у целини центра насеља, свакако би требало да задовоље насељске потребе за спортом и рекреацијом. Такође, спортско-рекреативни садржаји (нпр. фитнес и аеробик центри, теретане, куглане и сл.) се могу развијати као садржаји компатибилне намене и у целини центра и становања.

У складу са овим Планом, могу се градити објекти или комплекси у функцији туризма (спортско-рекреативни туризам, сеоски, излетнички, културно-манifestациони и транзитни).

Заштитно зеленило ће се формирати по ободу насеља у североисточном делу насеља (део блока бр. 2) у складу са просторним могућностима, од врста претежно аутохтоног типа.

2.1.2.6. Комуналне површине

Комуналне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури насеља Банатска Топола заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: гробље, пијаца и водозахват.

Гробља

Површине намењене гробљима обухватају уређене делове постојећих гробља (уређена постојећа гробна поља), неуређене делове постојећих гробља (запуштена и неуређена гробна поља), као и слободне (незапоседнуте) површине за сахрањивање.

У Банатској Тополи постоје два гробља (у блоку бр. 6 и у блоку бр. 11). Гробља се задржавају на постојећим локацијама и она пружају довољно простора за потребе насеља у наредном планском периоду. Неопходно је све постојеће гробне површине хортикултурно и партерно уређивати, сва квалитетна гробна места одржавати, а запуштене и неуређене гробове претварати у озелењене и слободне просторе.

Пијаца

Положај пијаце у центру насеља је повољан, али је пијаца недовољно комунално опремљена (недостатак затвореног дела - тржнице за кварљиву робу, недостатак места за паркирање возила, складиштење робе, санитарних чворова и сл.). У наредном планском периоду неопходно је адекватно комунално опремање пијаце.

Водозахват

Насеље Банатска Топола има решено снабдевање водом преко постојећег водозахвата, који се налази у оквиру целине центра у непосредној близини ватрогасног дома и насељске пијаце. У наредном периоду је потребно уредити и успоставити зоне санитарне заштите водозахвата у складу са законском регулативом.

У насељу се предвиђа изградња канализационе мреже (графички прилог 2.5.), а пречишћавање отпадних вода ће се вршити на планираном пречистачу (ППОВ - постројење за пречишћавање отпадних вода) одговарајућег капацитета, који је планиран на локалитету западно од насеља ван грађевинског подручја насеља, а за који ће се локацијски услови издавати из Просторног плана општине Кикинда.



Уличне регулације у Банатској Тополи пружају довољно простора за смештај свих видова постојеће и планиране комуналне инфраструктуре, као што су: водовод, фекална и атмосферска канализација, електроенергетска, гасна и електронска комуникациона мрежа.

Укупна површина предвиђена за комуналне површине и садржаје износи **2,73 ha**, односно 5,30 % од укупне површине грађевинског подручја насеља.

2.1.3. Биланс површина

Р. бр.	Намена површина	постојеће		планирано		Разлика [ha]
		[ha]	[%]	[ha]	[%]	
1.	Центар насеља	2.82	5.53	3,32	6,45	+0.50
	- Центар (управа, становање, пословање)	2.49		2,49		
	- Комплекс верског објекта у центру насеља	0.18		0,68		
	- Парк	0,15		0,15		
2.	Становање	36,02	70,66	27,11	52,66	-8,89
3.	Зоне мешовите намене	-	-	8,90	17,29	+8,90
4.	Радне површине	0,87	1,71	0,87	1,69	0
5.	Зеленило и рекреативне површине	2,11	4,14	2,11	4,10	0
	- спорт и рекреација	1,69		1,69		
	- заштитно зеленило	0,42		0,42		
6.	Комуналне површине	2,73	5,35	2,73	5,30	0
	- гробља	2,64		2,64		
	- пијаца	0,06		0,06		
	- водозахват	0.03		0,03		
7.	Саобраћајна инфраструктура	6,43	12,61	6,44	12,51	+0.01
Грађевинско подручје насеља – укупна површина у обухвату Плана		50,98	100	51,48	100	+0,50

2.2. ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ

Планом се не предвиђају целине за чије уређење је обавезна израда Плана детаљне регулације.

План детаљне регулације може се израђивати због потребе за разграничењем садржаја јавне намене од осталих намена (потреба за формирањем нових уличних регулација, односно континуиране саобраћајне матрице).



2.3. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

Локације за које је предвиђена даља разрада кроз израду **урбанистичких пројеката** су оне површине код којих није потребно дефинисати нову регулацију разграничења јавне намене од осталих намена.

На простору за који је прописана обавеза израде урбанистичког пројекта, пре израде урбанистичког пројекта, дозвољено је текуће одржавање постојећих објеката, у складу са условима из овог Плана, а чија је намена у складу са планираном претежном наменом.

Израда урбанистичког пројекта, који ће дефинисати урбанистичко решење и услове за изградњу објеката, обавезна је у следећим случајевима:

- за изградњу јавних, верских и објеката у режиму заштите или за изградњу објеката за које се обавезно израђује процена утицаја на животну средину, као и за уређење комплекса када је неопходно ближе прецизирати правила парцелације и градње због значаја објеката и комплекса у окружењу или због обима изградње;
- за изградњу нових објеката у комплексима објеката од општег значаја (школа, амбуланте, сеоски домови, верски објекти и сл.);

Урбанистички пројекат се може радити и за сложеније централне, спортско-рекреативне или радне садржаје (за садржаје привредних делатности чија се изградња у овом тренутку не може прецизно предвидети, а чији обим изградње или технологија рада то буду захтевали).

2.4. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАСПИСУЈЕ ЈАВНИ АРХИТЕКТОНСКИ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ КОНКУРС

У обухвату Плана нису дефинисане локације за које се обавезно расписује јавни архитектонски или урбанистички конкурс, као основ за даљу реализацију, али се могу радити, ако се утврди интерес. Конкурси се расписују за јавне, репрезентативне објекте и садржаје од значаја за локалну или ширу заједницу.

2.5. ОПИС БЛОКОВА И ОСНОВНИ УРБАНИСТИЧКИ ПАРАМЕТРИ

Да би се успоставио континуитет у спровођењу основних просторних решења, План препознаје претходно нумерисане просторне целине – блокове. За сваки блок су дата упутства која ближе одређују његову даљу разраду и имплементацију Плана у датом простору.

Блок бр. 1 Намењен је зони мешовите намене. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. Основни параметри су:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 50%;
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Блок бр. 2 Намењен је појасу заштитног зеленила, становању и површини за спорт и рекреацију. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана.

На површинама намењеним појасу заштитног зеленила забрањује се градња.

Основни параметри за површине намењене становању су:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40%;
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.



Основни параметри за површину намењену спорту и рекреацији:

- Индекс заузетости: 40%. (не урачунавају се отворени спортски терени);
- Спратност објеката: макс. П+1;
- Објекте градити као слободностојеће објекте у доминантном парковском окружењу.

Блок бр. 3

Намењен је становању и централним садржајима. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана.

Основни параметри су за површине намењене становању:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40% (у централним садржајима 50%);
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Основни параметри за површине намењене централним садржајима (управа, пословање у целини центра):

- Индекс заузетости парцеле: 70%;
- Спратност објекта: максимум П+2+Пк.

Блок бр. 4

Намењен је становању, радним површинама и централним садржајима. Даље уређење делова блока намењених становању вршиће се према одредбама овог Плана.

Основни параметри за површине намењене становању:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40% (у целини центра 50%);
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Основни параметри радне површине:

- Индекс заузетости парцеле: 70%;
- Спратност објекта:
 - пословни објекти: максимално П+1+Пк;
 - производни објекти: у складу са технолошким захтевима;
 - складишни објекти: максимално П+1;
 - помоћни објекти: максимално П.

Основни параметри за површине намењене централним садржајима (управа, пословање у целини центра):

- Индекс заузетости парцеле: 70%;
- Спратност објекта: максимум П+2+Пк.

Блок бр. 5

Намењен је становању. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. Основни параметри за површине намењене становању су:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40%;
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Блок бр. 6

Намењен је становању и гробљу. Даље уређење блока вршиће се према одредбама овог Плана.

Основни параметри за површине намењене становању:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40%;
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Основни параметри за површину намењену гробљу:

- Процент гробних места: макс. 60%;
- Дозвољена спратност за капеле и друге компатибилне објекте: П.



Блок бр. 7

Намењен је становању, централним садржајима (управа, пословање), парковској површини, пијаци, комплексу верског објекта и површини водозахвата.

Основни параметри за становање:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40% (у целини центра 50%);
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Основни параметри за централне садржаје (управа, пословање):

- Индекс заузетости парцеле: 70%;
- Спратност објекта: максимум П+2+Пк.

На парковској површини забрањује се изградња. Дозвољено је партерно и пејзажно уређење.

Основни параметри за пијаци:

- индекс заузетости парцеле: макс. 70%,
- спратност објекта: макс. П+1.

Основни параметри за комплекс верског објекта:

- индекс заузетости парцеле: макс. 60%,
- спратност објекта:
- главни објекат (верски објекат): у складу са Идејним и Главним пројектом,
- други објекат (објекат у функцији главног): макс. П+Пк,
- помоћни објекат: макс. П,
- минимални проценат зелених површина: мин. 30%.

Основни параметри за водозахват:

- Индекс заузетости парцеле: у складу са технолошким захтевима;
- Спратност објекта: у складу са технолошким захтевима;
- Помоћни објекти: максимално П.

Блок бр. 8

Намењен је становању и централним садржајима (месна заједница, основна школа, предшколска установа, здравствена станица).

Основни параметри за површине намењене становању:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40% (у целини центра 50%);
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Основни параметри за површине намењене централним садржајима (управа, пословање, образовање):

- Индекс заузетости парцеле код постојећих објеката се задржава;
- Индекс заузетости парцела објеката јавних служби: 70% - осим предшколске установе и школе (погледати поглавље 3.2.1. Правила грађења за објекте јавних служби);
- Спратност објекта: П+2+Пк.

Блок бр. 9

Намењен је становању и централним садржајима. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана.

Основни параметри за површине намењене становању су:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40% (у целини центра 50%);
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Основни параметри за површине намењене централним садржајима (управа, пословање у целини центра):

- Индекс заузетости парцеле: 70%;
- Спратност објекта: максимум П+2+Пк.



Блок бр. 10 Намењен је становању. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. Основни параметри су:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 40%;
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Блок бр. 11: Намењен је зони мешовите намене, радним површинама и гробљу. Даље уређење блока у целини становања вршиће се према одредбама овог Плана.

Основни параметри за зону мешовите намене:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 50%;
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

Основни параметри за површину намењену радном комплексу:

- Индекс заузетости парцеле: 70%;
- Спратност објекта:
- пословни објекти: максимално П+1+Пк;
- производни објекти: у складу са технолошким захтевима;
- складишни објекти: максимално П+1;
- помоћни објекти: максимално П.

Основни параметри за површину намењену гробљу:

- Процент гробних места: макс. 60%;
- Дозвољена спратност за капеле и друге компатибилне објекте: П.

Блок бр. 12 Намењен је зони мешовите намене. Даље уређење вршиће се према одредбама овог Плана. Основни параметри су:

- Индекс заузетости парцеле: максимум 50%;
- Спратност објекта: максимум П+1+Пк.

2.6. РЕГУЛАЦИОНЕ ЛИНИЈЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ СА ЕЛЕМЕНТИМА ЗА ОБЕЛЕЖАВАЊЕ НА ГЕОДЕТСКОЈ ПОДЛОЗИ, НИВЕЛАЦИОНЕ КОТЕ УЛИЦА И ЈАВНИХ ПОВРШИНА

2.6.1. План регулације

Планом регулације се задржавају постојеће регулационе линије, осим регулационе линије дела Улице између блока бр. 5 и Блока бр. 6 где се регулација мења тако да Улица целом ширином (20.00 m) излази на наспрамну парцелу.

2.6.2. План нивелације

Планом нивелације дефинисане су коте преломних тачака нивелете и нагиби нивелете саобраћајних површина (0,00 ‰ – 1,08 ‰), којих се треба начелно придржавати код израде пројектне документације.

2.6.3. Парцелација и препарцелација

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



2.6.4. Површине планиране за јавне садржаје и објекте

Површине јавне намене су јавне површине (јавни путеви, улице, паркови 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 прилогу бр. 2.3. је дат приказ површина јавне намене у грађевинском подручју насеља Банатска Топола.

Централни садржаји јавне намене су:

- месна канцеларија;
- ватрогасни дом;
- предшколска установа;
- основна школа са спортским тереном;
- здравствена станица;
- дом културе;
- пијаца.

Спортско-рекреативни садржаји јавне намене и јавне зелене површине су:

- отворени спортски терен у блоку бр. 2;
- парк у целини центра;
- заштитно зеленило.

Комунални и инфраструктурни садржаји јавне намене су:

- гробља;
- улице;
- водозахват.

Уређење и изградњу површина и објеката јавне намене изводи у складу са важећим правилницима, који конкретну област уређују (здравство, школство, култура, спорт и др.), са урбанистичким условима датим овим Планом, односно урбанистичким пројектима.

2.7. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ И ЗЕЛЕНЕ ПОВРШИНЕ

2.7.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру предметног простора у наредном временском периоду, саобраћај ће бити заступљен искључиво преко капацитета путног-друмског саобраћаја.

Основна планска решења из домена саобраћаја у насељу се заснивају на задржавању свих већ дефинисаних уличних праваца, уз њихову реконструкцију, рехабилитацију као и реконструкцију свих елемената попречног профила.

Основу саобраћајног система насеља Банатска Топола чиниће путни-друмски саобраћај, а његов најважнији сегмент ће бити траса општинског пута, Кикинда – **Банатска Топола** – ДП бр.11¹, функционално дефинисана као главна насељска саобраћајница (ГНС). Траса општинског пута, као главне насељске саобраћајнице у оквиру утврђене регулације, чиниће основу путне саобраћајне мреже насеља.

¹ Донета је нова Уредба о категоризацији државних путева, а у недостатку графичког дела Уредбе, у складу са текстом је направљена паралела са постојећим ДП: ДП I реда бр. 24 је сада ДП I реда бр. 11.



У експлоатационом смислу концепцијски се планира рехабилитација, реконструкција и одговарајуће опремање свих постојећих саобраћајница у оквиру утврђених уличних регулација. Посебан акценат приликом даље реализације (кроз пројектовање и техничку документацију) у уличним профилима, мора се дати одводњавању са коловозних и осталих саобраћајних површина (формирање нове и реконструкција постојеће каналске мреже атмосферске канализације).

У целом насељу, узимајући у обзир геоморфолошке особине терена евидентне су изванредне просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја. Изградњом, модернизацијом постојећих капацитета (пешачке стазе) као и изградњом нових (пешачке стазе, бицикличке траке), безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

У оквиру регулације саобраћајница посебно ће се обратити пажња на реализацију ових капацитета. Унутрашњи саобраћај у оквиру простора Банатске Тополе кумулисаће, усмеравати и водити главна насељска саобраћајница до свих одредишта у окружењу. У наредном периоду потребно је реконструисати – рехабилитовати коловозне површине главне насељске саобраћајнице-трасе општинског пута кроз насеље, чиме ће се омогућити перспективни пријем повећаног транзитног и изворно-циљног саобраћаја.

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

За насеље Банатска Топола важе следећи параметри:

Врста саобраћајнице	мин.ширина регулације	ширина коловоза
главна нас. саобраћајница	18 m	7,0 m (мин 6,0 m)
сабирна нас.саобраћајница	16 m	6,0 m (мин 5,5 m)
приступна нас.саобраћајница	10 m	5,5 m (мин 5,0 m)

Тако да ће и у будућности егзистирати три хијерархијска нивоа насељских саобраћајница кроз:

- главну насељску саобраћајницу - (ГНС);
- сабирне насељске саобраћајнице - (СНС);
- приступне насељске саобраћајнице – (ПНС).

У оквиру главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране уличне регулације) и они ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању. Дуж трасе главне насељске саобраћајнице се крећу средства јавног превоза и они омогућују даљинска (транзитна и полазно-завршна) и интерна кретања ка општинском центру.

Сабирне насељске саобраћајнице у Банатској Тополи ће по изградњи омогућити кретање интерног саобраћаја као и везе са важнијим насељским садржајима. Приступне насељске саобраћајнице ће омогућити доступност до свих садржаја и свих домаћинстава. У оквиру насеља ће се планирати и простори за стационарање возила код свих важнијих насељских садржаја. Паркинзи за путничка возила у оквиру сабирних улица могу се планирати у оквиру уличних регулација-у оквиру слободних површина, а у приступним улицама морају бити у оквиру парцеле. Могуће је планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру целине централних садржаја.

Од релевантних саобраћајних објеката-терминала (сервиси, ССГ-ма и сл.) у постојећем стању оквиру насеља Банатска Топола нема реализованих садржаја (изграђених ССГ-ма), па је потребно је истражити могућност за имплементацију оваквих садржаја у оквиру обухвата ПГР-а.



Ако постоје просторни и остали техничко-технолошки услови за њихову имплементацију могу се градити уз задовољење услова заштите животне средине и одрживог развоја. Реализација евентуалних нових ССГ-ма (бензинске и гасне станице) у обухвату Плана ће се вршити на основу претходно урађеног Плана детаљне регулације (ПДР-е) / урбанистичког пројекта (УП-а)². Такође потребно је планирати и уређење постојећих аутобуских стајалишта у смислу реконструкције и изградње ниша као и надстрешница како би се обезбедио одговарајући комфор путницима при свим временским условима.

У свим улицама обавезно предвидети обостране пешачке стазе ширине мин. 1,5 m.

У оквиру регулације главне насељске саобраћајнице (ГНС) на садашњем и перспективном нивоу пораста (стагнације) моторног саобраћаја није потребно планирати посебне капацитете за бициклички саобраћај – издвојене стазе, ван површина предвиђених за динамички саобраћај, већ је у оквиру самих коловозних површина потребно резервисати / обележити површине – траке које ће омогућити безбедно, квалитетно и неометано функционисање саобраћаја у регулационом профилу.

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
0	0	*)	0	ГНС	главна магистрала
*)				СНС	сабирна улица
)	0				ПНС	приступна улица

-) **ГЛАВНА ФУНКЦИЈА**
 * **СПОРЕДНА ФУНКЦИЈА**
 0 **САМО ИЗУЗЕТНО**

Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,0-мин. 6,0 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу. С обзиром на степен мобилности, обим моторног саобраћаја, број немоторних кретања, карактеристике самог насеља, ГНС мора поседовати одговарајућу изграђеност као и простор за перспективно независно вођење немоторних кретања (стазе/траке), како би се обезбедио највиши ниво саобраћајне услуге.

Унутар насеља у наредном периоду се не очекује значајно повећање односно потреба за резервацијом посебних површина за сегрегацију немоторног саобраћаја у оквиру регулације ГНС.

Када се у перспективи појави потреба (повећање обима саобраћаја и/или повећање обима пре свега бицикличког саобраћаја), у оквиру регулационог профила ГНС постоји довољно места за реализацију независних капацитета за ова кретања (стазе).

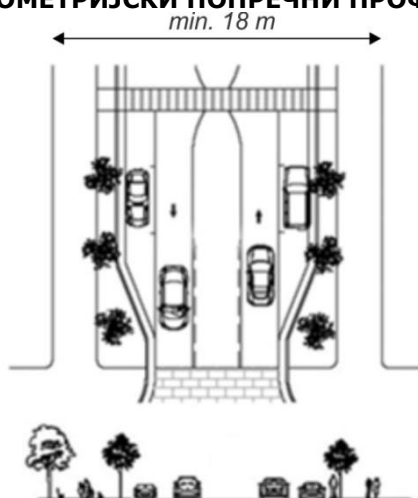
² Уколико није дефинисана грађевинска парцела ССГ-ма односно ако је потребно дефинисати грађевинско земљиште и регулацију, односно извршити разграничење површина јавне и остале намене обавезна је израда ПДР-е, док је за случајеве реконструкције постојећих или изградње нових садржаја ССГ-ма, ако се не мења регулација обавезна израда УП-а.



Табела профила функције главне насељске саобраћајнице (ГНС) у насељу Банатска Топола

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

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ

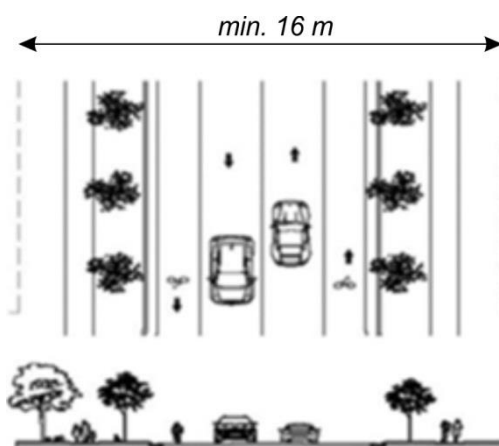


Сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Банатска Топола ће по изграђености омогућити кретање интерног теретног саобраћаја, везе са важнијим насељским садржајима, као и повезивати целине са главном насељском саобраћајницом. Заједно са ГНС, сабирне саобраћајнице чиниће затворени функционални систем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

Табела профила функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Банатска Топола

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

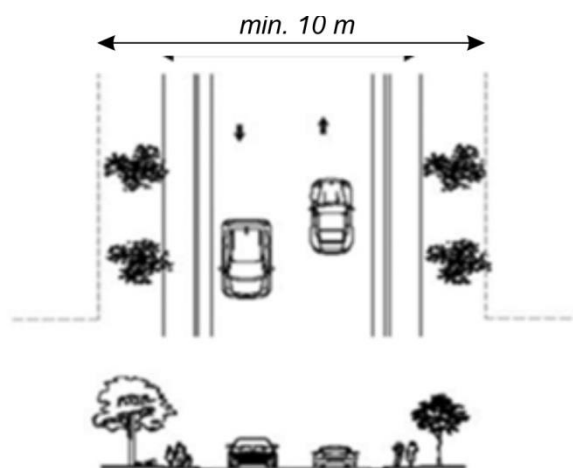


Приступне насељске саобраћајнице (ПНС), као хијерархијски најниже у мрежи ће омогућити доступност до свих садржаја и објеката, уз примену одговарајућих режимских захвата где се за то укаже потреба.

Табела профила функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС) у насељу Банатска Топола

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



Стационарни саобраћај

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

Паркинзи за путничка возила у оквиру регулације ГНС и СНС могу се планирати у оквиру слободних површина, а у коридорима приступних саобраћајница морају бити у оквиру парцеле.



У централном делу насеља планира се и реконструкција/перспективна изградња недостајућих простора за стационирање путничких возила, као и перманентно уређење и подизање уличног зеленила, како би се задржао/подигао ниво чувања возила.

На ободу насеља у оквиру радне целине, такође је могуће планирати изградњу простора за стационирање теретних возила.

Немоторни саобраћај

Банатска Топола као насеље узимајући у обзир геоморфолошке особине терена има просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Изградњом/реконструкцијом ових капацитета, режимско-техничким мерама (техничко регулисање саобраћаја) безбедност немоторних кретања ће се подићи на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања биће основни начини савладавања унутарнасељских растојања.

Јавни превоз

За функционисање јавног аутобуског саобраћаја неопходно је обезбедити квалитетно опслуживање путника на терминалима-стајалиштима.

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.

Саобраћајни терминали

Аутобуска стајалишта

Микролокације аутобуских стајалишта се задржавају уз одговарајуће опремање и прилагођавање захтевима корисника за опслуживање при свим временским и саобраћајним условима.

Станице за снабдевање горивима – (ССГ-ма)

У урбаним и руралним подручјима, од самог настанка потребе за снабдевање горивима транспортних средстава постоје евидентни проблеми у уклапању постојећих, али и нових станица у насељске просторе, који се временом у функционалном и обликовном смислу мењају. Станице за снабдевање горивом (ССГ-ма) се могу сврстати у пратеће садржаје саобраћајница, али и у трговинске, комерцијалне и привредне 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, уз обавезну обраду кроз планско-пројектну документацију (ПДР/УП).

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

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



1. САОБРАЋАЈНЕ СМЕРНИЦЕ - КРИТЕРИЈУМИ

Суштину ових смерница чини усмерење ка циљу **лаке доступности** (мање вожње због снабдевања горивом) и ка циљу **безбедности** (што мања саобраћајна сметња).

2. ПРОСТОРНО-УРБАНИСТИЧКЕ СМЕРНИЦЕ – КРИТЕРИЈУМИ

Суштину ових смерница чини усмерење ка циљу **одговарајућег броја** (мањи број станица мањег капацитета) и ка циљу **амбијенталног уклапања** (што квалитетније архитектонско уклапање у постојећу изграђеност).

3. ЕКОЛОШКЕ И ОСТАЛЕ СМЕРНИЦЕ – КРИТЕРИЈУМИ

Суштину ових смерница чини усмерење ка циљу **смањења директних и индиректних утицаја** на еколошке параметре (на земљиште, ваздух, воду).

2.7.2. Водопривредна инфраструктура

Воде у водотоцима и подземне воде, као део укупних вода, представљају јединствен водопривредни подсистем и њихове количине и квалитет морају бити у складу са потребама друштва и заштитом животне средине.

Приликом коришћења вода не смеју се угрозити прописани водни режими (квалитативне и количинске компоненте), довести у опасност здравље људи, угрозити животињски и биљни свет, природне и културне вредности и добра (естетске вредности вода и околине, археолошки, историјски, биолошки и геолошки ресурси, итд.), као и рационалне потребе низводних корисника и заинтересованих за воде.

Све ове ресурсе вода, као јединствену целину, потребно је рационално и оптимално користити дефинишући улоге појединих објеката система у оквиру целине.

Подземне воде одговарајућег квалитета потребно је на савремен и рационалан начин заштитити и искористити за водоснабдевање становништва. Остале подземне воде, уколико њихова експлоатација не угрожава природну средину, могу се користити за потребе индустрије, наводњавања и у друге сврхе. Принцип је да се најпре до рационалних, еколошки прихватљивих граница искористе локална изворишта подземних и површинских вода, док се регионалним системима допремају недостајуће количине вода.

Снабдевање водом

Оптималну дугорочну оријентацију снабдевања водом становништва представља изградња рационалних регионалних и међурегионалних система у које би били интегрисани постојећи насељски водоводни системи. Ови системи треба на складан начин да допуне недостајуће количине вода са локалног водозахвата.

Према Водопривредној основи Србије и Стратегији водоснабдевања и заштите водоснабдевања у АП Војводини, насеља у Општини Кикинда припадају регионалном систему горње Тисе за водоснабдевање. За водоснабдевање овог региона предвиђене су, поред постојећих локалних изворишта, и прерађене речне воде Тисе. С обзиром на квалитет вода ове реке, посебна пажња се мора посветити начину пречишћавања ових вода. Алтернативна решења везана су за довођење вода са веће удаљености (Ковин – Дубовац – Банатска Паланка). Подразумева се остварење међудржавне сарадње којом би се квалитет речне воде Тисе поправио или, најмање задржао на садашњем нивоу.



Постојећи водозахват неопходно је трајно заштитити ограђивањем према одредбама Закона о водама („Службени гласник РС“, број 30/10) и Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта („Службени гласник РС“, број 92/08). У складу са Правилником, Зона I водозавата подземне воде формира се непосредно око водозавата. Зона I у којој не борави стално запослена особа, ограђује се ради спречавања неконтролисаног приступа људи и животиња заштитном оградом која не може бити ближа од 3 m од водозавата који окружује. Зона II обухвата простор са ког вода дотиче до водозавата за најмање 50 дана, а простирање зоне II не може да буде краће од 50 m од водозавата. Зона III обухвата простор са ког вода дотиче до водозавата за најмање 200 дана, а простирање зоне III не може да буде краће од 500 m од водозавата.

Снабдевање водом насеља и надаље вршити из јединственог водозавата, водоводног система и мреже дефинисане по простору и капацитету.

Водоводна мрежа је изграђена у готово свим улицама предметног насеља. Овакав, постојећи систем водоснабдевања, што се тиче капацитета и квалитета воде, углавном задовољава потребе корисника.

Водоводном мрежом потребно је обезбедити снабдевање свих улица и објеката питком водом, као и за потребе заштите од пожара. Обзиром да постојећа мрежа на појединим местима, ни пречником ни положајем не задовољава садашње потребе, потребно је предвидети полагање цевовода у свим новопланираним улицама, као и реконструкцију и замену цевовода тамо где је то неопходно. Новопланирану мрежу везати у прстен како би се обезбедило квалитетно снабдевање, тј. избегло стварање уских грла у потрошњи. Због проблема са квалитетом питке воде, извршиће се замена постојећих азбест-цементних цевовода, са новим нешкодљивим од полиетилена веће густине.

Планирани цевоводи треба да прате регулације саобраћајница. Цевоводе поставити у зеленим површинама, ван тротоара, коловоза и паркинг површина. Изградњу нове и реконструкцију постојеће водоводне мреже вршити етапно према потреби и развоју структура и парцела. На водоводној мрежи предвидети све објекте и арматуре за њено нормално функционисање, као и довољан број надземних противпожарних хидраната на прописаном одстојању.

Растојање хидранта од објекта зависи од намене, величине, висине и других карактеристика објекта и мора бити у складу са Правилником о техничким нормативима за хидрантску мрежу за гашење пожара („Службени лист СФРЈ“, број 30/91). Димензије водоводне мреже дефинисати кроз израду техничке документације. Пројекте водоводне мреже и објеката радити према техничким прописима надлежне комуналне организације и на исте прибавити сагласност. Израду пројектне документације, изградњу водоводне мреже, начин и место прикључења објеката на спољну водоводну мрежу радити у сарадњи и према условима надлежног јавног и комуналног предузећа.

Ради рационализације коришћења висококвалитетне воде за пиће и заштите исте од непотребног расипања потребно је на минималну меру свести губитке на водоводној мрежи. Норма потрошње за становништво ће бити на нивоу од 120 l/стан./дан до 150 l/стан./дан, што је у већини случајева мање од данашње норме за становништво.

Код снабдевања индустријских капацитета, који продукују веће количине отпадних вода, увести обавезу рационализације потрошње увођењем процеса рецикулације, чиме ће се обезбедити вишеструка употреба захваћане воде, очување и заштита водних ресурса како од загађења, тако и од прекомерне експлоатације и исцрпљивања појединих издани. Снабдевање технолошком водом је могуће из првог водоносног слоја (фреатска издан) уз сталну контролу воде пре и у току експлоатације, или из водотокова.



Одвођење атмосферских вода

Атмосферске воде ће се из насеља и даље одводити системом отворених канала. 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.), а етапно реализовати тако да се изграђени делови рационално уклапају у будуће решење.

Атмосферска канализација на простору насеља подразумева мрежу канала којом ће се одводити атмосферске воде чији су протицаји током године врло променљиви и отпадне воде од поливања и прања платоа. Поменуте воде треба одвести са асфалтираних површина (платоа, саобраћајница, тротоара, паркинг простора) гравитационо и са кровова објеката, олуцима слободним падом.

Повећана количина атмосферских вода и скраћено време концентрације, услед сталне урбанизације насеља, наводи на решење проблема отвореном каналском мрежом.

Таква каналска мрежа већ постоји у насељу, али услед лошег одржавања није у функцији свом својом дужином. Отворену каналску мрежу прорачунату са променљивим интензитетом кише треба редовно одржавати – чистити, а такође и раније наслеђене објекте као што су пропусти.

Атмосферске воде, у зависности од порекла, упустити у реципијент након адекватног третмана. Тако ће се зауљене атмосферске воде упустити у реципијент тек након третирања на одговарајућем уређају (сепаратору уља и брзоталоживих примеса). Чисте атмосферске воде чији квалитет одговара II класи воде могу се без пречишћавања одвести у одводне канале путем уређених испуста који не залазе у протицајни профил и који су осигурани од ерозије. Крајњи реципијент за прихват сувишних атмосферских вода су канали система за одводњавање из подслива „Тополски“ (Т-В-1-3-1, Интервентни око гробља) из подсистема „Велики“.

Мелиоративни канали који се налазе око насељеног места Банатска Топола су димензионисани тако да могу да прихвате атмосферске воде из насеља.

Одвођење и пречишћавање отпадних вода

С повећањем потрошње воде, неминовно ће се јавити и потреба за ефикаснијим одвођењем вода. Досадашњи начин сакупљања и одвођења отпадних вода није задовољавао потребне прописе, те је неопходно у наредном планском периоду приступити изградњи новог система. Да би се овај задатак обавио успешно, потребно је израдити пројектно-техничку документацију, по којој би се тај задатак реализовао у пуној мери, како не би долазило до стихијског развоја канализационе мреже.

Канализационим системом треба омогућити одвођење санитарних отпадних вода из насеља до постројења за пречишћавање отпадних вода. Мрежа ће се положити до свих објеката и корисника простора на посматраном подручју, дуж постојећих саобраћајница користећи расположиве просторе и падове терена.

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

Услови предтретмана индустријских отпадних вода треба да:

- заштите здравље особља које ради на одржавању канализационих система;
- заштите канализациони систем и објекте на њему;
- заштите процес пречишћавања отпадних вода на централном уређају;



- обезбеде одстрањивање из индустријских отпадних вода материје која се мало или никако не одстрањује на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а која може угрозити захтевани квалитет вода рецепијента.

Техничко решење канализационог система засниваће се на гравитационом одводу отпадних вода до уређаја за пречишћавање. Минимални пречници уличних канализационих цеви не могу бити мањи од ϕ 150 mm. Канализациона мрежа мора да задовољава услове по питању материјала и профила цеви. Канализациону мрежу пројектовати тако да је могуће вршити етапну реализацију, а у једној од фаза би се изградило постројење за пречишћавање отпадних вода.

На хоризонталним скретањима трасе, на прикључцима бочних колектора и на месту денивелације - каскаде се предвиђа постављање шахтова, такође се и на растојању које не сме бити веће од 50 m постављају ревизиони шахтови који служе за одржавање (испирање) колектора током експлоатације.

Пре упуштања отпадних вода у рецепијент предвиђа се изградња централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Постројење за пречишћавање отпадних вода планирано је на локалитету западно од насеља ван грађевинског подручја насеља (и обухвата Плана) са леве стране према Башаиду.

2.7.3. Електроенергетска инфраструктура

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

Поправљање квалитета испоруке и напонских прилика у мрежи решаваће се локално по потреби, изградњом нових средњенапонских и нисконапонских објеката. Градиће се углавном монтажном бетонске, зидане и стубне трафостанице. Највећи број трафостаница градиће се у радним целинама и целинама где је планирано становање.

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

Мрежа јавног осветљења ће се каблирати у деловима насеља где је електроенергетска мрежа каблирана, а у деловима насеља где је електроенергетска мрежа надземна, светиљке за јавно осветљење ће се постављати по стубовима електроенергетске мреже. Мрежу јавног осветљења 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 извора обновљиве енергије.

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

2.7.4. Термоенергетска инфраструктура и минералне сировине

Насеље Банатска Топола је гасификовано. Изграђен је доводни гасовод ниског притиска за насеље, као и дистрибутивна гасна мрежа у уличним регулацијама, као и гасни прикључци са КМРС (кућни мерно регулациони сет) за снабдевање свих потрошача у насељу.



За планиране потрошаче у обухвату Плана, планира се изградња гасоводне мреже у новопланираним саобраћајницама и њено прикључење на постојећу гасоводну мрежу, а према условима и уз сагласност надлежног дистрибутера за гас.

Планирано је да се истраживање, експлоатација и коришћење хидрогеотермалне енергије дозволи и у грађевинском подручју.

На простору обухваћеним Планом налази се одобрени истражни простор НИС-НАФТАГАСА на основу Решења Покрајинског секретаријата за енергетику и минералне сировине, истражни простор број 5072.

У току је извођење рефлективних ЗД сеизмичких испитивања у обиму од 593,45 km² на истражном подручју Итебеј која обухватају и насеље Банатска Топола. Евентуалне локације истражних бушотина биће одређене након сеизмичких испитивања и интерпретације добијених сеизмичких резултата.

На простору обухваћеним Планом до сада нису испитани хидрогеотермални потенцијали, док су у северном делу насеља Банатска Топола регистроване и истражене појаве песка које имају економског значаја.

2.7.5. Електронска комуникациона инфраструктура

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

Дигитална аутоматска телефонска централа, комутациона тачка повезана је оптичким каблом са главним комутационим центром у Кикинди. 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 бити надземна и подземна, а градиће се у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где то потребе налажу, ЕК мрежу у насељу полагаати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице. У склопу новопланираних стамбених блокова и стамбено-пословних блокова изградити нове трасе кабловске ЕК канализације за повезивање на постојећу ЕК мрежу.

У наредном периоду планира се економичан развој и даље осавремењавање ЕК чворишта у циљу пружања нових сервиса корисницима, 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 ДСЛАМ-а са централном локацијом, или међусобно, планирати оптичким кабловима.

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 и 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 \varnothing 40 mm које се полагају приликом изградње приступних мрежа.

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 Европским стандардима.

До краја 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 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 контролора радио базних станица, користиће се фиксна ЕК мрежа или радио релејне станице. Ове радио релејне станице ће бити на локацијама базних радио станица. Уређаји РБС и радио релејних станица биће инсталирани у постојећим објектима уз минималне адаптације, на крововима постојећих објеката (кровна контејнерска варијанта, или на земљи - контејнерска варијанта).

Антене базних радио станица и радио релејних станица ће бити монтиране на типским носачима који се фиксирају за постојеће грађевинске објекте, или на посебним слободностојећим антенским стубовима.

Кабловски дистрибутивни систем је вишенаменски, широкопојасни ЕК систем намењен како дистрибуцији радио и ТВ сигнала, тако и пружању широкопојасних, интерактивних, двосмерних сервиса корисницима.

Савремени КДС је комплексна целина која подразумева коришћење најновијих технолошких решења у погледу опреме у станицама и дистрибутивним центрима, као и у погледу мреже и планира се у целом насељу. КДС мрежу могуће је поставити и на постојеће стубове електроенергетске мреже уз сагласност и услове надлежне Електродистрибуције.

2.7.6. Зелене површине

Правила за озелењавање јавних 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 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
 - тт 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.

При формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/05 и 123/07), а уз водотоке Закона о водама („Службени гласник РС“, број 30/10) и Закон о водама („Службени гласник РС“, бр. 46/91, 53/93, 53/93-др.закон, 67/93- др. закон, 48/94- др. закон, 54/96, 101/05-др. закон, одредбе чл. 81. до 96.).

На површинама јавне намене уређење зелених површина треба спровести у складу са следећим концептом:

Парк има највећи утицај у унапређењу микроклиматских услова и организације одмора и рекреације становништва.

Парк у целини центра насеља реконструисати у пејзажном стилу, у складу са концептом организације простора. Формирати групације зеленила различите спратности са декоративним, партерним и солитерним садницама. Применити *минимум 50%* аутохтоних врста и унети вртни мобилијар. У оквиру парковске површине могу се градити искључиво привремени и монтажни објекти, чија је функција компатибилна основној функцији парка. Парк треба опремити вртно - архитектонским елементима и уредити у вртно - пејзажном стилу. Најмање 70% површине парка треба да буде под зеленилом.

-Зеленило у оквиру уличних регулација углавном формирати као линијско зеленило од садница високих и ниских лишћара, а на проширењима применити и партерно 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 уличне регулације, око 30% треба да је под зеленилом. У том контексту треба формирати једностране и двостране дрвореде или засаде од шибља у свим улицама, у којима дрвореди нису формирани 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, у зависности од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте, креће се од 5-15,0 m.

Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање саобраћаја и пешака и заштиту 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, потребно је 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).

-Зелене површине у оквиру регулација саобраћајница ће чинити травни покривач, партерно зеленило и декоративни лишћари, у зависности од расположивог простора.

-Зелене површине око пијаце и јавних објеката ће се уредити у пејзажном стилу, врстама већих естетско-декоративних својстава.

-Зелене површине ограниченог коришћења ће се хортикултурно пејзажно обрадити, у складу са садржајем основних намена (спортско-рекреативних) врстама већих естетско-декоративних својстава. Слободне површине око спортско-рекреативних површина треба озеленити формирањем групација дрвећа и шибља, у складу са расположивим простором.

-У оквиру целина **зелених површина специјалне намене** (око насељског гробља, водозавода и на површинама које су планиране за заштитно зеленило), предвидети групе аутохтоних садница лишћара и шибља са већим травнатим просторима. Учешће аутохтоних дрвенастих врста треба да буде минимално 50%, а четинарских максимално 20%. На свим слободним површинама формирати травњак заснован од смеше трава отпоран на гажење.

2.8. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ОДГОВАРАЈУЋИХ ДОЗВОЛА И АКАТА У СКЛАДУ СА ЗАКОНОМ

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

Оптимални стандард комуналне опремљености грађевинског земљишта подразумева могућност колског прилаза и прикључака на уличну (јавну) водоводну, канализациону, електро, гасну (или топоводну), електронску комуникациону и ТВ кабловску мрежу. За потребе издавања одговарајућих дозвола и аката у складу са Законом, неопходно је обезбедити одређени минимални степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, односно обезбедити прикључке на ону комуналну инфраструктуру, која је неопходна за нормално функционисање објеката одређене намене.

Степен комуналне опремљености грађевинског земљишта, који је потребан за издавања одговарајућих дозвола и аката у складу са Законом, дат је по целинама у обухвату Плана:

1. центар: саобраћајна, водоводна, канализациона и електроенергетска инфраструктура;
2. становање: саобраћајна, водоводна, канализациона и електроенергетска инфраструктура;
3. радни садржаји: саобраћајна, водоводна, канализациона, електроенергетска инфраструктура и електронска комуникациона инфраструктура;



4. спорт и рекреација: саобраћајна, водоводна, канализациона и електроенергетска инфраструктура;
5. комунални садржаји: саобраћајна, водоводна, канализациона и електроенергетска инфраструктура.

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

2.9.1. Евидентирани и заштићени делови природе и непокретна културна добра

2.9.1.1. Заштићена природна добра

У обухвату Плана нема заштићених природних добара, нити се у зони непосредног утицаја Плана налазе заштићена подручја.

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

2.9.1.2. Заштићена и вредна непокретна културна добра

На основу услова добијених од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице за потребе израде Плана, установљено је да се на подручју обухваћеним Планом и на подручју КО Банатска Топола евидентирано добро које ужива претходну заштиту, археолошка налазишта, објекти који су интересантни са аспекта руралне баштине од којих један треба заштитити кроз документацију, јавни споменик и спомен обележја.

Добра која уживају претходну заштиту

1. **Римокатоличка црква „Узнесење Блажене Девице Марије“ и крст испред ње**, улица Башаидска бр. 21, К.О. Банатска Топола к.п. 283.

Услови за предузимање мера заштите за добра која уживају претходну заштиту:

- очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;
- очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја 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 у циљу бољег коришћења, што подразумева интервенције које се морају извести уз услове и под надзором надлежне установе заштите;
- остали објекти на парцели не подлежу режиму главног објекта, решавају се у складу са валоризацијом, али тако да не угрозе главни објекат. Накнадно дограђени, неестетски делови грађевине и неадекватни помоћни објекти са парцеле и из окружења се уклањају;
- рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности које су деловале у тим зградама, осветљење и др. на фасадама могу се поставити.

Археолошка налазишта (ван обухвата Плана)

1. **Њива Кардош Гергеља**, бронзанодопска, К.О. Банатска Топола, к.п. 642, 643, 644, 645, 646 и 647;



2. **Хумка Стеве Путника** – Пудина Винцаид Буцак: Средњи век;
3. **Шеста управа** – Халштат, Сармати, Словени.

Услови заштите археолошких локалитета

На свим наведеним налазиштима условљавају се будући грађевински захвати и земљани радови обавезом инвеститора да се обезбеди стручни археолошки надзор и заштитна археолошка истраживања, а у зависности од значаја налазишта и системска ископавања.

Заштита кроз документацију

На терену је евидентирано неколико објеката који су интересантни са аспекта руралне баштине, али пошто се све зграде не могу очувати, неопходно је да се о њима пре рушења направи комплетна фото и техничка документација.

1. Стамбена зграда, ул. Ослободилачка бр. 4. КО Банатска Топола, к.п. 369.

Гробље

На гробљу је потребно да се одреди:

1. које су значајне личности које почивају у Банатској Тополи и чије се гробно место мора стално чувати;
2. које се гробнице због естетске вредности не смеју дирати.

Јавни споменици и спомен обележја

1. Споменик жртве фашистичког терора у НОР-у, Башаидска улица;
2. Крајпуташ на углу Ослободилачке улице и Новог реда;
3. Крајпуташ испред Башаидске улице бр. 1.

Услови заштите за јавне споменике

- очување изворног изгледа, оригиналних материјала и аутентичних натписа на споменицима;
- редовно одржавање и чишћење свих споменика и обнављање текста на њима;
- обезбеђење видљивости и приступа споменицима;
- хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора око свих споменика.

2.9.2. Услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Услови и мере заштите живота и здравља људи

Мере за спречавање и ограничавање негативних утицаја на становништво дате су у законским и подзаконским актима, који се односе на здравље и безбедност људи и заштиту на раду и заштиту у случају ванредних ситуација и удеса.

При изградњи инфраструктурних објеката обавезно је водити рачуна о поштовању прописа о техничким нормативима и стандардима, мерама и условима, које надлежни органи издају при постављању и извођењу, односно изградњи објеката, као и неопходним међусобним растојањима.

Мере заштите животне средине, које се директно односе на квалитет живота и здравља људи, а које ће утицати на побољшање квалитета животних услова, подразумевају:

- обезбеђење довољне количине воде за пиће одговарајућег квалитета свих корисника на подручју у обухвату Плана;



- пречишћавање свих отпадних вода на постројењу за пречишћавање, у циљу постизања потребног квалитета отпадне воде, а пре упуштања у реципијент;
- реконструкција и редовно одржавање каналске мреже за одвођење атмосферских вода;
- унапређење микроклиматских и санитарно-хигијенских услова насеља повећањем и повезивањем свих зелених површина у континуирани систем;
- евиденција загађивача на територији јединице локалне самоуправе и вршење мониторинга загађујућих материја (ваздуха, воде, земљишта);
- према потреби успоставити мониторинг буке на територији насеља, нарочито у зонама интензивних саобраћајних активности и радних садржаја;
- За објекте за које се процени да могу имати негативне утицаје на животну средину 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“, број 114/08), обавезна је израда студије процене утицаја на животну средину у складу са одлуком надлежног органа, односно са Законом о заштити животне средине („Службени гласник РС“, бр. 135/04, 36/09 и 72/09), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, бр. 135/04 и 36/09), као и Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС“, број 69/05).

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, неопходно је спроводити и превентивне и санационе 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.

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).

Општи услови и мере заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Смањење повредивости простора (природних и створених добара и ресурса), а повећање отпорности у ванредним условима се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива.

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 и реконструкцијом 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 регулације, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.



Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

- поштовањем основне намене и одржавањем потока-канала, који имају најважнију улогу у евакуацији атмосферских вода из насеља;
- поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно поштовањем важећих прописа приликом пројектовања и изградње хидротехничких објеката (карактеристике канала, мостова, пропуста и сл.).

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

- извођењем громобранске инсталације у складу са одговарајућом законском регулативом;
- заштита од олујних ветрова обезбедиће се подизањем заштитног зеленила;
- заштита од града обезбедиће се противградним станицама, са којих се током сезоне одбране од града испалују противградне ракете.

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

- предузимањем мера за спречавање истицања било које супстанце, која је штетна или разарајућа по здравље људи и животну средину (тло, воду, ваздух, биљни и животињски свет или њихове 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 цистерни, грађевинских и других машина и возила вршити само на уређеним местима, уз предузимање посебних мера заштите од загађивања тла уљем, нафтом и нафтним дериватима;
- разношење чврстог отпада, спречити његовим систематским прикупљањем и депоновањем на за то уређеним депонијама;
- уколико дође до хаварије возила које носи опасне материје у прашкастом или грануларном стању, зауставити саобраћај и обавестити специјализовану службу која обавља операцију уклањања опасног терета и асанацију коловоза;
- уколико дође до несреће возила са течним опасним материјама, зауставити саобраћај, алармирати надлежну службу и специјализоване екипе за санацију несреће.

Заштита људи и материјалних добара од ратних дејстава:

- 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 вредности спроводиће се на основу важеће законске регулативе која обухвата планирање, коришћење и одржавање постојећих склоништа, других заштитних објеката, прилагођавање нових и постојећих комуналних објеката и подземних саобраћајница, као и објеката погодних за заштиту и склањање људи и добара;



- 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;
- начин одржавања склоништа и прилагођавања комуналних, саобраћајних и других подземних објеката за склањање становништва, вршиће се на основу важећих прописа;
- 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.

2.9.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине

У контексту заштите животне средине Планом се предвиђају мере и услови, које имају превентивни и санациони карактер. Планираним мерама морају се испоштовати следећи услови:

- обезбедити мере заштите изворишта којима би се заштитили водоносни слојеви у складу са законским прописима;
- све отпадне воде пречишћавати на уређају за пречишћавање, ради постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у реципијент;
- посебним системом решити одвођење и третман индустријских отпадних вода;
- обезбедити да се атмосферске воде, у зависности од порекла, упусте у реципијент након адекватног третмана;
- повећати проценат зелених површина, које ће унапредити санитарно-хигијенске услове и амбијенталне вредности насеља;
- одлагати комунални отпад у складу са Стратегијом управљања отпадом и смерницама ППО Кикинда.

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 и 25/15). Обзиром да ће се разрада решења Плана вршити израдом одговарајуће урбанистичке документације, за наведене урбанистичке планове, орган надлежан за припрему Плана **може** донети Одлуку о изради стратешке процене, према критеријумима, прописаним Законом о стратешкој процени, ако утврди да постоји могућност значајних утицаја на животну средину.

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 („Службени гласник РС”, број 135/04), Законом о процени утицаја на животну средину („Службени гласник РС”, број 135/04), Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину („Службени гласник Републике Србије”, број 69/05) 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 Републике Србије”, број 84/05).

2.9.4. Општи и посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности

Овим Планом дају се општи услови којима се површине и објекти јавне намене и објекти за јавно коришћење чине приступачним, односно, којима се обезбеђује несметано кретање деце, старих, хендикепираних и инвалидних лица (у даљем тексту: особе са посебним потребама у простору).



Површине јавне намене јесу простори одређени планским документом за уређење или изградњу јавних објеката или јавних површина (улице, тргови, паркови и др.) за које се утврђује општи интерес.

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 и пројектовању јавних саобраћајних површина, пешачких стаза, пешачких прелаза, места за паркирање и других површина у оквиру улица, шеталишта, тргова, паркова, скверова и игралишта, по којима се крећу особе са посебним потребама, прилаз до објекта, хоризонталне и вертикалне комуникације у јавним и стамбеним објектима са 10 и више станова, морају се обезбедити услови за несметано кретање особа са посебним потребама у простору, у складу са „Правилником о техничким стандардима планирања, пројектовања и изградње објеката, којима се осигурава несметано кретање и приступ особама са инвалидитетом, деци и старијим особама“ („Службени гласник РС“, број 22/15).

2.9.5. Мере енергетске ефикасности изградње

У наредном планском периоду потребно је стимулисати развој и коришћење обновљивих извора енергије, чиме ће се знатно утицати на побољшање животног стандарда и заштиту и очување природне и животне средине.

Један од приоритета енергетског развоја је рационална употреба квалитетних енергената и повећање енергетске ефикасности у производњи, дистрибуцији и коришћењу енергије код крајњих корисника енергетских услуга.

Нерационална потрошња енергије је, у највећој мери, последица значајног коришћења енергије, посебно електричне, у домаћинствима и јавним и комерцијалним делатностима, првенствено за потребе грејања.

Основни циљ је повећање енергетске ефикасности у секторима зградарства, индустрије, саобраћаја и комуналних услуга, што је од значаја са економског аспекта и заштите животне средине, а све у контексту одрживог коришћења и очувања природних ресурса.

У циљу истог потребно је:

- детаљно сагледавање стања потрошње енергената (према структури и врсти енергетских услуга) у секторима индустрије, саобраћаја, зградарства и комуналних услуга;
- побољшање постојећег и даљи развој система даљинског грејања, развој гасоводне мреже, која ће омогућити супституцију коришћења електричне енергије и класичних фосилних енергената;
- пројектовање нових енергетски ефикасних зграда и реконструкција постојећих, уз поштовање принципа енергетске ефикасности;
- утврђивање ефеката мера које се спроводе у погледу рационалне употребе енергије;
- унапређење и развој статистичких података и енергетских индикатора за праћење енергетске ефикасности;
- замена класичних сијалица тзв. штедљивим;
- оснивање подстицајних фондова за реализацију програма и пројеката енергетске ефикасности на локалном нивоу;
- унапређење технолошког нивоа индустријских предузећа;
- обнова целокупног возног парка.



3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

Правила грађења се доносе за целине у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле као основ за издавање одговарајућих дозвола и аката у складу са Законом.

Правила грађења се примењују за целине и објекте за које се издају одговарајуће дозволе и акти у складу са Законом, а на основу услова из овог Плана.

3.1. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ, АДАПТАЦИЈУ И ДОГРАДЊУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

Адаптација, реконструкција и доградња постојећих објеката може се дозволити под следећим условима:

- Адаптација и реконструкција постојећег објекта може се дозволити у оквиру постојећих хоризонталних и вертикалних габарита (волумена објекта) исте намене и услова датих овим Планом, ако се тиме неће угрозити објекти, засади или други садржаји на суседној парцели;
- Реконструкција постојећих објеката може се дозволити ако се извођењем радова на објекту неће нарушити услови дати овим Планом;
- Доградња постојећег објекта се не може дозволити ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана;
- Адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

Неопходним обимом реконструкције за побољшање услова живота и рада сматра се:

За стамбене грађевине:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова грађевине у постојећем габариту;
- реконструкција свих врста инсталација;
- доградња санитарних просторија до 12 m²;
- адаптација простора унутар постојећег габарита у стамбени простор.

За остале грађевине:

- обнова, санација и замена оштећених и дотрајалих конструктивних делова;
- доградња санитарија, гардероба, остава до мах 50 m²;
- пренамена простора под условом да новопланирана делатност не погоршава стање животне средине;
- замена дотрајалих инсталација и уређаја;
- реконструкција и изградња саобраћајних и манипулативних површина.

3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕНТАР НАСЕЉА

Правила грађења се доносе за целине у обухвату Плана, а дефинисана су за појединачне грађевинске парцеле као основ за издавање локацијских услова према закону.

3.2.1. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене објектима за пословање и објектима од општег значаја (управа, образовање, здравство)

Врста и намена објеката који се могу градити

Делатности које се могу планирати су из области: трговине на мало, угоститељства и туризма, услужног занатства, услужних делатности, затим делатности из области образовања, здравства, социјалне заштите, културе, спорта и рекреације, комуналних



услуга, верских садржаја, пословно-административне делатности и других садржаја, уз услов да се ни на који начин не угрожава функционисање ове целине и да су компатибилни са наведеном наменом.

1. Главни објекат:

Намена: објекат намењен образовању, здравству, заштити деце и старих, култури, спорту и рекреацији, верски, пословни и пословно-стамбени. Дозвољене су све врсте комбинација.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

2. Други објекат: пратећи објекат уз главни

Намена: пословни, стамбени, гараже, оставе и сл. Дозвољене су све врсте комбинација.

Врста: други објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

3. Помоћни објекат:

Намена: гараже и оставе, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, ограда, цистерна за воду, трафо станица и сл.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

Врста и намена објеката чија је изградња ограничена или забрањена

Забрањена је изградња економских објеката: објеката за потребе пољопривредне производње, испуста за стоку, ђубришних јама-ђубришта, пољских клозета, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке, а држање стоке мора бити у складу са општинском одлуком о држању домаћих животиња. Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру ове целине нису дозвољени.

ОБЈЕКТИ ПОСЛОВАЊА

Услови за формирање грађевинске парцеле

Минимална ширина фронта грађевинске парцеле је 16,0 m, минимална површина парцеле је 600,0 m².

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за најмање 3,0 m, највише 5,0 m. Удаљеност слободностојећих објеката од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације је минимум 1,5 m, а од од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације је минимум 3,0 m.



Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 60%.
Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 1,8.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Дозвољена спратност главног објекта: макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 м.

Дозвољена спратност другог објекта: макс. П+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 9,0 м.

Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П, а максимална укупна висина објекта не може прећи 6,0 м.

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

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност слободностојећег објекта од других објеката је минимално 4,0 м (основни габарит са испадом).

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и другог објекта уколико то дозвољава величина парцеле (под условом да се могу задовољити овим Планом прописани урбанистички параметри).

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

Помоћни објекти се граде у истој линији као и главни објекат (удаљеност од суседне парцеле).

Уколико то ширина фронта парцеле дозвољава, уз поштовање свих осталих услова датих овим Планом, могућа је изградња помоћног објекта – гараже, као засебног објекта, на истој удаљености од регулационе линије (на грађевинској линији) као и припадајући главни објекат, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже, уколико је гаража постављена на регулациону линију.



Ако се у сутеренској етажи (уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, зиданом оградом или транспарентном оградом висине у складу са уобичајеним месним приликама (очување карактера улице). Ограда се поставља према катастарском плану и операту тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Начин градње ограда у погледу висине и избора материјала ускладити са претежним постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока).

Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулациону линију тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Капије на уличној оградни се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода се гради на парцели власника, удаљена минимум 10,0 m од бунара, минимум 2,5 m од уличне регулационе линије, односно 3,0 m од осталих граница парцеле (међа), а минимум 5,0 m од свих стамбених објеката.

ОБЈЕКТИ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА

У области управе и јавних предузећа - **месна заједница и ватрогасни дом** у наредном периоду ће користити постојеће локације и објекте у целини централних садржаја.

Урбанистички услови за изградњу и уређење су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%;
- спратност објеката је макс. П+2+Пк.

Образовање

У области образовања у насељу постоји предшколска установа и основна школа.

Предшколска установа - услови за изградњу и уређење су:

- обухват деце јасленог узраста од 1-2 године је мин. 30%;
- обухват деце узраста 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 зелене површине мин. 40%;
- индекс заузетости парцеле је макс. 30%;
- 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%;
- спратност објеката је макс. П+2+Пк,
- зелене површине су мин. 40%
- комплекс опремити отвореним спортским теренима и физкултурном салом.



Здравствена и социјална заштита

У области здравствене заштите у насељу постоји здравствена станица са апотеком и ветеринарска станица.

У оквиру социјалне заштите у насељу не постоји дом за смештај деце без родитеља, као и дом за старе, те уколико буде постојао интерес и економска основа, поменуте садржаје могуће је организовати, било у оквиру јавног или приватног сектора власништва.

Урбанистички услови за изградњу и уређење су:

- индекс заузетости парцеле је макс. 70%;
- спратност објеката је макс. П+2+Пк.

Култура

Насеље има Дом културе који се налази у склопу центра између основне школе и месне заједнице и својим садржајем и стањем у којем се налази не задовољава потребе становника насеља, те је потребна реконструкција и адаптација постојећег објекта.

Уређење и изградњу изводити у складу са важећим правилницима који ову област уређују и у складу са условима из Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 70% (зграде, паркинзи, платои, спортски терени и полигони);
- спратност/висина објекта у зависности од потреба, максимум П+2+Пк;
- озелењене површине мин. 30%.

Комплекс верског објекта

Комплекс верског објекта у насељу је издвојен као специфичан, већ дефинисан, са изграђеним објектом. Евентуално ширење постојећег комплекса може се дозволити према правилима грађења из Плана, При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који конкретну област регулишу.

У зависности од величине парцеле дозвољена је изградња следећих објеката:

1. Главни објекат:

Намена: верски објекат

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи.

2. Други објекат:

Намена: објекат у функцији главног: парохијски дом, библиотека, сала за састанке, гаража, летња кухиња, остава и сл.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

3. Помоћни објекат:

Намена: гаража, летња кухиња, остава, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

Објекте градити на грађевинској линији или унутар површине ограничене грађевинским линијама. Грађевинска линија ће се дефинисати у сваком појединачном, конкретном случају.

У оквиру комплекса обезбедити:

- индекс заузетости парцеле - макс. 50%;
- спратност стамбеног објекта макс. П+1+Пк;
- спратност других објеката (гаража, остава) макс. П;
- зелене површине мин. 40%.



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 низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За парцеле намењеним објектима пословања и објекте од општег значаја се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. 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 оквиру регулације улице, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Заштита суседних објеката

Ако се објекти постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

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 односно регулациону 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;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етажне мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 0,6 m на висини изнад 3,0 m;
- један степеник у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m;
- код традиционалног постављања прозора „кибиц фенстер“ у макс. ширини испада 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m.

Грађевински елементи као еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице 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 мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације (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 (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 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, односно могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат.

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

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти 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 облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.

Нагиб и тип кровне конструкције ускладити са архитектуром објекта и изабраном врстом кровног покривача. Дозвољава се нагиб кровних равни у распону од 10 до 45°.

3.2.2. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене становању

Врста и намена објеката који се могу градити

1. Главни објекат:

Намена: породични стамбени објекти и у комбинацијама стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50 до 70%. У оквиру сваке грађевинске парцеле, а у оквиру дозвољеног процента изграђености парцеле дозвољена је изградња других објеката, као и помоћних објеката, односно објеката који су у функцији коришћења главног објекта, а чија намена не угрожава главни објекат и суседне парцеле.

2. Други објекат:

Намена: пословни, стамбени, гараже и оставе. Дозвољене су све врсте комбинација.



Врста: други објекат може да се гради као слободностојећи, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

3. Помоћни објекат:

Намена: гараже и оставе, водонепропусна бетонска септичка јама (прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунар, ограда, цистерна за воду, трафо станица и сл.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

Врста и намена објеката чија је изградња ограничена или забрањена

Забрањена је изградња економских објеката: објеката за потребе пољопривредне производње, испуста за стоку, ђубришних јама-ђубришта, пољских клозета, надстрешница за машине и возила, складишта хране и објеката намењених исхрани стоке, а држање стоке мора бити у складу са општинском одлуком о држању домаћих животиња. Трговине на велико, производне и складишне делатности (млинови и силоси, било ког капацитета) у оквиру ове целине нису дозвољени.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене **породичном становању** су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m², а максимална 3000,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 18,0 m (2x9,0 m), минимална површина је 450,0 m² (2x225,0 m²), а максимална 3000,0 m² (2x1500,0 m²);
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 250,0 m², а максимална 1500 m²;
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m², а максимална 1200 m².

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

Главни објекат се предњом фасадом поставља на грађевинску линију, која се најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за најмање 3,0 m, а највише 5,0 m. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

Удаљеност слободностојећих објеката од границе парцеле претежно северне, односно западне оријентације је минимум 1,5 m, а од од границе парцеле претежно јужне, односно источне оријентације је минимум 3,0 m.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле:

- становање – 1,5.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Дозвољена спратност главног објекта је макс. П+1+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 12,0 m. Дозвољена спратност другог објекта: макс. П+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 9,0 m. Дозвољена спратност помоћног објекта је макс. П, а максимална укупна висина објекта не може прећи 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 коти заштитног тротоара 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 заштитног тротоара;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) кота приземља може бити максимално 0,2 m виша од коте тротоара (денивелација до 1,2 m савладава се унутар објекта).

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

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних објеката је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 m, односно половина висине вишег објекта;
- удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0 m, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање;
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност слободностојећег објекта од других објеката је минимално 4,0 m (основни габарит са испадом).

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и другог објекта уколико то дозвољава величина парцеле (под условом да се могу задовољити овим Планом прописани урбанистички параметри).

Други и помоћни објекат на 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 други објекат има отворе са те стране, тј. међусобни размак не може бити мањи од половине висине вишег објекта.

Помоћни објекти се граде у истој линији као и главни објекат (удаљеност од суседне парцеле).

Уколико то ширина фронта парцеле дозвољава, уз поштовање свих осталих услова датих овим Планом, могућа је изградња помоћног објекта – гараже, као засебног објекта, на истој удаљености од регулационе линије (на грађевинској линији) као и припадајући главни објекат, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже, уколико је гаража постављена на регулациону линију.



Ако се у сутеренској етажи (уколико не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, зиданом оградом или транспарентном оградом висине у складу са уобичајеним месним приликама (очување традиционално урбане матрице). Ограда се поставља према катастарском плану и операту тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује.

Начин градње ограда у погледу висине и избора материјала ускладити са претежним постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока).

Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулациону линију тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Капије на уличној огради се не могу отворати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода се гради на парцели власника, удаљена минимум 10,0 m од бунара, минимум 2,5 m од уличне регулационе линије, односно 3,0 m од осталих граница парцеле (међа), а минимум 5,0 m од свих стамбених објеката.

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 низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За парцеле намењеним објектима пословања и објекте од општег значаја се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m и пешачка стаза ширине мин. 1,5 m. 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 оквиру регулације улице, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Заштита суседних објеката

Ако се објекти постављају на заједничку међу (границу) не може се објектом или делом објекта угрозити ваздушни простор суседа преко међе. Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

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 односно регулациону 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;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 0,6 m на висини изнад 3,0 m;
- један степеник у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m;
- код традиционалног постављања прозора „кибиц фенстер“ у макс. ширини испада 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m.

Грађевински елементи као еркери, докати, балкони, улазне надстрешнице 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 мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације (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 (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 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, односно могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висину вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта. Изградња објекта у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат.

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

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

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

Фасаде објекта могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.



Нагиб и тип кровне конструкције ускладити са архитектуром објекта и изабраном врстом кровног покривача. Дозвољава се нагиб кровних равни у распону од 10 до 45°.

3.2.3. Парковска површина

Паркови, од свих зелених површина, имају највећи ефекат остварења функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. То су зелене површине које композиционо чине 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 предметни парк и допунити га парковским мобилијаром.

Парк би требало обрадити у вртно - пејсажном стилу, са врстама високих естетско-декоративних вредности, листопадног и четинарског типа.

Осим партерног уређења и постављања привремених, монтажних објеката, на простору парка је забрањена градња.

3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ

Породични стамбени објекти су објекти за становање са највише четири стамбене јединице.

Врста и намена објеката који се могу градити

1. Главни објекат:

Намена: стамбени породични, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекти.

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

Стамбено-пословни објекат је објекат у којем део намењен за пословање износи до 50% површине објекта.

Пословно-стамбени објекат је објекат у којем део намењен за пословање (који не угрожава становање) износи од 50 до 70%.

2. Други објекат:

Намена: стамбени, стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословни објекат, гараже, оставе и летње кухиње.

Врста: други објекат може да се гради као слободностојећи, двојни, као објекат у прекинутом или непрекинутом низу.

3. Економски објекат:

Намена: сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке и други слични објекти неопходни за функционисање пољопривредног газдинства.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

4. Помоћни објекат:

Намена: гараже, оставе и летње кухиње, водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

Врста: објекат се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

У целинама становања, даје се могућност изградње објеката пољопривредних домаћинстава, као и предлог организације предметне парцеле (стамбени део - економски део, стамбени део - чисти економски део - прљави економски део).



У целинама становања дозвољена је изградња пословних објеката-занатских радионица које немају велике просторне захтеве и које буком и издувним гасовима не угрожавају околину.

Дозвољена је и изградња објеката пословних делатности мањег обима (откупне станице, стакленици и други мањи производни капацитети) када просторне могућности парцеле то дозвољавају и ако технолошки процес производње и пратеће активности не угрожавају животну средину тј. не утичу на загађење земљишта, воде, ваздуха и не стварају буку и вибрације и не ремете преовлађујућу намену - становање. Услови за изградњу ових објеката су исти као и услови за изградњу економских и помоћних објеката на истој грађевинској парцели датих испод у поглављу „Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели“.

Врста и намена објеката чија је изградња ограничена или забрањена

Забрањена је изградња занатских радионица које загађују простор и извор су буке: пилане, металостругарске радионице, радионице хемијских производа и сличних објеката.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене **породичном становању** су следећи:

- за слободностојећи објекат минимална ширина парцеле је 12,0 m, минимална површина парцеле је 300,0 m²;
- за двојни објекат минимална ширина парцеле је 18,0 m (2x9,0 m), минимална површина је 450,0 m² (2x225,0 m²);
- за објекат у прекинутом низу минимална ширина парцеле је 10,0 m, минимална величина парцеле је 250,0 m²;
- за објекат у непрекинутом низу минимална ширина парцеле је 6,0 m, минимална величина парцеле је 200,0 m².

Положај објеката на парцели 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 најмање 3,0 m, највише 5,0 m од регулационе линије. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

Изградња на парцели може се дозволити под следећим условима:

- основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 1,50 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 мин. 3,0 m од границе парцеле претежно јужне (односно источне) оријентације;
- основни габарит двојног објекта (без испада) може да се дозволи на мин. 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).



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

У складу са уобичајеним месним приликама (очување карактера улица) изградња нових објеката потребно је ускладити са постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока).

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс изграђености грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: 40%.

Максимални индекс изграђености грађевинске парцеле: 1,2.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Дозвољена спратност главног објекта је максимално П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m. Дозвољена спратност другог објекта је максимално П+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 9,0 m.

Дозвољена спратност економског објекта је макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0 m. Дозвољена спратност помоћног објекта је макс. П, а макс. висина до 5,0 m.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према коти заштитног тротоара 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 максимално 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- кота приземља за послове, производне и складишне објекте максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара;
- висина надзатка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

Међусобна удаљеност објеката

Међусобна удаљеност планираних стамбених или стамбено-пословних објеката типа је:

- међусобна удаљеност између слободностојећих, двојних објеката и објеката у прекинутом низу је минимално 4,0 m, односно половина висине вишег објекта;
- удаљеност стамбеног или стамбено-пословног објекта од објекта нестамбене намене је минимално 4,0 m, односно, може се смањити удаљеност на четвртину висине вишег објекта ако објекат на наспрамним бочним фасадама не садрже отворе на просторијама за становање;
- за изграђене објекте који су међусобно удаљени мање од 3,0 m при издавању услова за реконструкцију не могу се на суседним странама предвиђати отвори стамбених просторија.



Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност слободностојећег стамбеног објекта од других објеката, осим објеката у низу је минимално 4,0 m (основни габарит са испадом).

На истој грађевинској парцели могућа је изградња и другог стамбеног објекта, односно стамбено-пословног, пословно-стамбеног или пословног, уколико то дозвољава величина парцеле (под условом да се могу задовољити овим Планом прописани урбанистички параметри).

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

Помоћни и економски објекат се граде у истој линији као и главни објекат (удаљеност од суседне парцеле). Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Уколико то ширина фронта стамбене парцеле дозвољава, уз поштовање свих осталих услова датих овим Планом, могућа је изградња помоћног објекта – гараже, као засебног објекта, на истој удаљености од регулационе линије (на грађевинској линији) као и припадајући главни објекат, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже, уколико се гаража поставља на регулациону линију.

Ако се у сутеренској етажи (уколико ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, зиданом оградом или транспарентном оградом висине у складу са уобичајеним месним приликама (очување традиционално урбане матрице). Ограда се поставља према катастарском плану и операту тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Начин градње ограда у погледу висине и избора материјала ускладити са претежним постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока). Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулациону линију тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Капије на уличној оградни се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода се гради на парцели власника, удаљена минимум 10,0 m од бунара, минимум 2,5 m од уличне регулационе линије, односно 3,0 m од осталих граница парцеле (међа), а минимум 5,0 m од свих стамбених објеката.

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

Удаљеност економског објекта - сточне стаје од било ког стамбеног, пословног и производног објекта не може бити мања од 15,0 m (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине), 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 економског објекта - ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на мин. 1,0 m од границе економског дела суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 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 је мин. 6,0 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно мин. половина вишег 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 низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала.

Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За грађевинску парцелу у оквиру ове целине обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 2,5 m.

За грађевинску парцелу намењену породичном становању пољопривредног типа колско-пешачки прилаз је мин. ширине 4,0 m.

За грађевинску парцелу на којој се планира изградња пословног објекта мора се обезбедити колско-пешачки прилаз мин. ширине 3,5m и пешачка стаза мин. ширине 1,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m² корисне површине простора намењеног пословању.

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 оквиру регулације улице, у ширини парцеле, одобрити изградња паркинг простора, уколико се тиме не ремете коришћење јавне површине, функционисање саобраћаја и услови окружења.

Заштита суседних објеката

Ако се објекти 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).

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

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 регулациону односно 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;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m;
- један степеник у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m;
- код традиционалног постављања прозора „кибиц фенстер“ у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице 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 мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације (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 (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 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, односно могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m.

Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат.

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

За изграђене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 m, не могу се у случају реконструкције на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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



Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти 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 облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.

Нагиб и тип кровне конструкције ускладити са архитектуром објекта и изабраном врстом кровног покривача. Дозвољава се нагиб кровних равни у распону од 10 до 45°.

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗОНУ МЕШОВИТЕ НАМЕНЕ

Главни објекти који се могу градити су стамбени, пословни, производни или складишни, као и објекти у комбинацијама наведених намена.

Економски објекти који се могу градити су сточне стаје, испусти за стоку, ђубришта, пољски клозети, пушнице, сушнице, кош, амбар, надстрешница за машине и возила, магацини хране, објекти намењени исхрани стоке, млекара и други слични објекти.

Помоћни објекти који се могу градити су гараже, оставе и летње кухиње водонепропусна бетонска септичка јама, бунар, ограда, трафо станица и сл.

Сви објекти се могу гради као слободностојећи или као објекти у прекинутом низу.

1. Главни објекат:

Намена: стамбени, пословни, производни или складишни објекат, као и изградња у комбинацијама (стамбено-пословни, пословно-стамбени, пословно-производни, пословно-складишни, производно-складишни и пословно-производно-складишни објекат).

Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи или као објекат у прекинутом низу.

2. Други објекат (економски објекат):

Намена: економски, производни, пословно-стамбени, производно-складишни објекти и други слични објекти.

Врста: објекат могу градити у низу, прекинутом низу и као слободностојећи.

3. Помоћни објекат:

Намена: економски, производни, пословно-стамбени, производно-складишни објекти и други слични објекти.

Врста: објекат могу градити у низу, прекинутом низу и као слободностојећи.

Услови за формирање грађевинске парцеле

Услови за формирање грађевинске парцеле у оквиру зоне становања са делатностима мале привреде и пољопривреде:

- за парцеле намењене становању: површина грађевинске парцеле износи минимално 300,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 12,0 m.



- за парцеле намењене становању са делатностима мале привреде и пољопривреде: површина грађевинске парцеле износи минимално 500,0 m², са ширином уличног фронта од минимално 14,0 m.

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 од регулационе линије. У изграђеним блоковима се удаљеност грађевинске од регулационе линије утврђује на основу позиције већине изграђених објеката (преко 50%).

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

Изградња на парцели може се дозволити под следећим условима:

- Основни габарит слободностојећег објекта (без испада) може да се дозволи на минимално 1,5 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 3,0 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).

У складу са уобичајеним месним приликама (очување традиционалне урбане матрице) дозвољено је изградњу нових објеката ускладити са постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока).

Изградња пословних/производних објеката и објеката у комбинацијама, на парцели може се дозволити под истим условима као и за породичне стамбене објекте.

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс израђености парцеле

Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: 50%

Максимални индекс израђености грађевинске парцеле: 1,5.

У оквиру парцеле обезбедити минимално 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

Дозвољена спратност главног објекта је максимално П+1+Пк. Укупна висина објекта не може прећи 12,0 m.

Дозвољена спратност пословног објекта је макс. П+1. Укупна висина објекта је максимално 9,0 m.

Дозвољена спратност производног и складишног објекта је макс. П. Укупна висина објекта је максимално 6,0 m.



Дозвољена спратност економског објекта је макс. П+Пк, с тим да се поткровна етажа користи као остава, тј. складишни простор, а максимална укупна висина објекта не може прећи 8,0 m.

Дозвољена спратност помоћног објекта је макс. П+1, а макс. висине до 9,0 m.

Кота приземља објекта одређује се у односу на коту нивелете јавног или приступног пута, односно према коти заштитног тротоара 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 максимално 1,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута, ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта,
- кота приземља за послове, производне и складишне објекте максимално 0,2 m виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта,
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара,
- висина назитка стамбене поткровне етаже износи највише 1,6 m рачунајући од коте пода поткровне етаже до тачке прелома кровне косине.

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

Удаљеност слободностојећег објекта од других објеката, осим објеката у низу је минимално 4,0 m (основни габарит са испадом).

Економски и помоћни објекат 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 објекат се граде у истој линији као и главни објекат (удаљеност од суседне парцеле). Ако се економски делови суседних парцела непосредно граниче, растојање нових економских објеката од границе парцеле не може бити мање од 1,0 m. Економски објекат на парцели где је двојни објекат се гради на 0,0 m од заједничке границе парцеле.

Уколико то ширина фронта стамбене парцеле дозвољава, уз поштовање свих осталих услова датих овим Планом, могућа је изградња помоћног објекта – гараже, као засебног објекта, на истој удаљености од регулационе линије (на грађевинској линији) као и припадајући главни објекат, уз услов да кровне равни гараже имају пад у сопствено двориште и да се врата гараже отварају око хоризонталне осовине или у унутрашњост гараже (уколико се гаража постави на регулационој линији).

Ако се у сутеренској етажи (уколико ако не постоје сметње геотехничке и хидротехничке природе) главног објекта планира и гаража, грађевинска линија се повлачи на 5,0 m од регулационе линије.

Грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, зиданом оградом или транспарентном оградом висине у складу са уобичајеним месним приликама (очување традиционално урбане матрице). Ограда се поставља према катастарском плану и операту тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује.



Начин градње ограда у погледу висине и избора материјала ускладити са претежним постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока). Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулациону линију тако да елементи ограде буду на парцели која се ограђује. Капије на уличној огради се не могу отварати ван регулационе линије.

Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде.

Водонепропусна септичка јама за прихват фекалних и отпадних вода се гради на парцели власника, удаљена минимум 10,0 m од бунара, минимум 2,5 m од уличне регулационе линије, односно 3,0 m од осталих граница парцеле (међа), а минимум 5,0 m од свих стамбених објеката.

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

Удаљеност економског објекта - сточне стаје од било ког стамбеног, пословног и производног објекта не може бити мања од 15,0 m (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине), 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 економског објекта - ђубриште и пољски клозет од стамбеног, пословног, производног и неких економских објекта (у складу са санитарно-хигијенским условима и условима заштите животне средине) и бунара је мин. 25,0 m, односно 50,0 m у односу на било који објекат јавне намене. Ђубриште се гради на мин. 1,0 m од границе економског дела суседне парцеле уз услов да се гради ободни зид висине 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 је мин. 6,0 m. Међусобни размак између економских објеката (на истој парцели) може бити 0,0 m (ако су задовољени услови противпожарне заштите) односно мин. половина вишег 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 низа, мора се обезбедити колско-пешачки пролаз на унутрашњи део парцеле. При обезбеђењу прилаза парцели забрањено је затрпавање уличних канала. Обавезно оставити пропуст за атмосферску воду.

За грађевинску парцелу у оквиру ове зоне обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5 m.

За паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити паркинг место тј. простор за паркирање возила по правилу: једно паркинг или гаражно место на један стан, односно једно паркинг место на 70 m² пословног, односно производног простора, тј. у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују. За пословне/производне објекте на грађевинској парцели обезбедити потребан број паркинг места, у складу са прописима за одређену намену.

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.



Заштита суседних објеката

Ако се објекти 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). Одвођење атмосферских падавина са кровних површина мора се решити у оквиру грађевинске парцеле на којој се гради објекат.

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 односно регулациону 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;
- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;
- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m;
- један степеник у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m;
- код традиционалног постављања прозора "кибиц фенстер" у макс. ширини 0,3 m, када је ширина тротоара већа од 1,8 m.

Грађевински елементи као еркери, дократи, балкони, улазне надстрешнице 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 мање од 1,2 m, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% уличне фасаде изнад приземља;
- на делу објекта према бочном дворишту претежно северне (односно западне) оријентације (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 (најмањег растојања од стражње линије суседне грађевинске парцеле од 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, односно могу се постављати на предњи део објекта ако је грађевинска линија увучена у односу на регулациону линију за 3,0 m и ако те степенице савлађују висину од 0,9 m. Степенице које савлађују висини вишу од 0,9 m улазе у основни габарит објекта. Изградњом степеница до висине од 0,9 m не сме се ометати пролаз и друге функције дворишта.

Изградња објеката у прекинутом низу може се дозволити уз услов да се не наруши граница парцеле до које се гради објекат.

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



За изграђене објекте чије је међусобно растојање мање од 3,0 m, не могу се у случају реконструкције на бочним странама предвиђати отвори стамбених просторија.

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

Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободним падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%. Површинске и друге отпадне воде из економског дворишта одводе се регулисано до ђубришне јаме.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

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

Фасаде објеката могу бити облагане свим врстама традиционалних и савремених материјала или малтерисане и бојене у пастелним тоновима.

Обавезна израда косог крова с тим да се нагиб и тип кровне конструкције усклади са архитектуром објекта и изабраном врстом кровног покривача. Дозвољава се нагиб кровних равни у распону од 20 до 45°.

3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ КОМПЛЕКСЕ

Изградња објеката привредних делатности на површинама радних комплекса може се реализовати само на основу услова из овог Плана.

При пројектовању и грађењу објеката придржавати се одредби техничких прописа и услова који ову област регулишу.

Врста и намена објеката који се могу градити

Пословне делатности које се могу дозволити су све производне, пословне, услужне и радне активности.

Планира се изградња објеката намењених за: производне погоне, малу привреду, трговину 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 у односу на становање у непосредној близини.

1. Главни објекат:

Намена: пословни, производни и складишни објекат као и изградња у комбинацијама (пословно-производни објекат, пословно-складишни објекат, производно-складишни објекат, пословно-производно-складишни објекат).

Изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања (стан за чувара или власника) у виду породичног стамбеног објекта, односно, у склопу пословног (пословно-стамбеног) објекта. у функцији пословања у виду породичног стамбеног објекта, односно, у склопу пословног објекта.



Врста: главни објекат може да се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу, а све у зависности од техничко-технолошког процеса производње и задовољавања прописаних услова заштите.

2. Помоћни објекат:

Намена: портирнице, чуварске и вагарске кућице, гараже, оставе, магацини, надстрешнице и објекти за машине и возила, колске ваге, типске трафо-станице, производни енергетски објекти обновљивих извора енергије снаге испод 10 MVA (Производни енергетски објекти могу бити и главни објекти на парцели), објекти за смештај електронске комуникационе опреме, котларнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде и сл.

Врста: објекат се гради као слободностојећи, двојни или као објекат у прекинутом низу.

Врста и намена објеката чија је изградња ограничена или забрањена

У овој целини забрањена је изградња стамбених објеката (изузетно се може дозволити изградња једне стамбене јединице у функцији пословања како је претходно наведено).

Услови за образовање грађевинске парцеле

Величина парцеле намењене изградњи привредних капацитета мора бити довољна да прими све садржаје који су условљени конкретним технолошким процесом, као и пратеће садржаје уз обезбеђивање дозвољеног индекса заузетости земљишта и индекса изграђености.

Површина грађевинске парцеле износи минимално 600,0 m² са ширином уличног фронта од минимално 20,0 m.

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

Грађевинска линија се поклапа са регулационом линијом, односно, у зависности од технолошког процеса производње може у односу на њу да буде одмакнута за минимално 5,0 m. Објекти који се налазе на улазу предњом фасадом морају бити грађени на грађевинској линији.

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.

Организацију дворишта треба усмерити ка северној, односно западној страни. С тим у вези, грађевинска линија од границе суседне парцеле са источне (односно јужне) стране је на 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 је већи од половине вишег објекта. Грађевинска линија од границе парцеле са западне (односно северне) стране је на 7,0 m. Евентуално, дозвољена је удаљеност на минимално 4,0 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 грађевинске парцеле

На грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 70% (у који се рачунају и интерне саобраћајне површине), а индекс изграђености је максимално 2,1. У склопу парцеле обезбедити мин. 30% зелених површина.

Највећа дозвољена спратност или висина објеката

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

- пословни и пословно-стамбени максимално П+1+Пк, укупна висина објекта не може прећи 12,0 м;
- производни и складишни: максимално П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње; висина објекта у зависности од технолошког процеса производње;
- помоћни објекат макс. спратности П, а макс. висине до 4,0 м.

За све врсте објеката дозвољена је изградња подрумске етаже, односно 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 за стамбене објекте је максимално 1,2 м виша од коте нивелете јавног или приступног пута, ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- кота приземља за послове, производне и складишне објекте максимално 0,2 м виша од коте нивелете јавног или приступног пута; ако је кота приземља виша она се решава у оквиру габарита објекта;
- високо приземље подразумева део објекта над сутереном, кота пода макс. 2,2 м од планиране коте уличног тротоара.

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 м, тј. за ширину дилетације) може се дозволити ако то технолошки процес производње захтева и ако су задовољени услови противпожарне заштите.

Међусобни размак слободностојећих објеката је минимално половина висине вишег објекта с тим да међусобни размак не може бити мањи од 4,0 м.



Ако се у оквиру радног комплекса планира изградња породичног стамбеног објекта, при одређивању локације објекта на парцели водити рачуна да објекат буде у мирнијем делу дворишта са обезбеђењем одвојеног прилаза објекту, без укрштања са прилазом радном делу.

Породични стамбени објекат је максималне спратности П+1+Пк. У оквиру овог објекта дозвољена је изградња простора за гаражирање возила корисника стамбеног простора.

Капије на регулационој линији се не могу отварати ван регулационе линије. Ограда, стубови ограде и капије морају бити на грађевинској парцели која се ограђује. Дозвољено је преграђивање функционалних целина у оквиру грађевинске парцеле уз услов да висина те ограде не може бити већа од висине спољне ограде и да је обезбеђена проточност саобраћаја.

Обезбеђивање приступа парцели и простора за паркирање возила

За сваку грађевинску парцелу у оквиру ове целине мора се обезбедити колски и пешачки прилаз. Интерне саобраћајнице и саобраћајно-манипулативне површине унутар радних комплекса извести са различитим ширинама (у зависности од делатности, технолошког процеса, врсте очекиваних возила и расположивог простора) и свим потребним елементима за комфорно кретање.

Пешачки прилаз је минималне ширине 1,5 m. У оквиру грађевинске парцеле саобраћајне површине градити под следећим условима:

- минимална ширина саобраћајнице је 3,5 m, са унутрашњим радијусом кривине од минимално 5,0 m, односно 7,0 m тамо где се обезбеђује проточности саобраћаја због противпожарних услова или 12,0 m где то захтевају габарити меродавног (теретног) возила;
- за паркирање возила за сопствене потребе у оквиру грађевинске парцеле обезбедити паркинг простор (за путничко возило мин. 2,5x5,0 m, за теретно возило мин. 3,0x6,0 m, односно у зависности од величине теретног возила);
- оквирно се рачуна једно паркинг место на 70 m² пословног/производног простора, али се за конкретне локације и радне садржаје паркинзи димензионишу у зависности од изабраног система паркирања, врсте и величине очекиваних возила, претпостављеног броја корисника и расположивог простора, као и у складу са важећим прописима који одређену делатност уређују;
- манипулативне платое пројектовати са једностраним нагибом и носивошћу за средње тешки саобраћај (мин. 60 kN по осовини);
- паркинг за бицикле изводити са обезбеђивањем засебне површине минимално 0,6-0,7 m² по бициклу;
- пешачке стазе у комплексу радити од бетона, бетонских плоча или бехатона минималне ширине од 1,2 m.

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 функционисање.

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

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

- транспарентне браварске конзолне надстрешнице у зони приземне етаже мање од 2,0 m по целој ширини објекта с висином изнад 3,0 m;



- платнене надстрешнице са масивном браварском конструкцијом мање од 1,0 m од спољне ивице тротоара на висину изнад 3,0 m;
- конзолне рекламе мање од 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одвођење атмосферских падавина са кровних и саобраћајних 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.

Од укупне површине грађевинске парцеле зеленило мора да заузима мин. 30%. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима.

Зеленилом је потребно обезбедити изолацију административних, односно стамбених објеката од производних (складишних) објеката, изолацију пешачких од моторних токова, као и заштиту паркинг простора од утицаја сунца. Уз западну (односно северну) границу парцеле формирати по могућности ободне зелене површине које ће имати функцију изолације самог комплекса од околних суседних парцела. Овај зелени тампон (четинарско дрвеће, листопадно дрвеће или шибље) умањио би буку и задржао издувне гасове и прашину.

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

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала као зидани објекти или од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале. При обликовању објеката тежити ка задовољавању критеријума функционалности и естетског изгледа.

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

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

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

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

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



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

У објектима и просторијама у којима се складишти 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.

3.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИНФРАСТРУКТУРНЕ И КОМУНАЛНЕ САДРЖАЈЕ

За комуналне садржаје (гробља и водозахвате) реконструкција постојећих и/или изградња нових објеката вршиће се на основу овог Плана као и применом важеће законске регулативе, односно важећих правилника, који уређују конкретне области.

Површина за водозахват - услови за уређење и изградњу су:

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

Насељска гробља - основни параметри за површину намењену:

- проценат гробних места: макс. 60%;
- дозвољена спратност за капеле и друге компатибилне објекте: П.

Кроз насеље пролазе канали који примају сувишне атмосферске воде са површине грађевинског рејона. Постојећа мрежа канала представљаће основу за прихватање и одвођење свих сувишних вода на овом простору, уз уважавање ограничења и обавеза из водних услова које је издао надлежни орган.

3.7. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЗЕЛЕНИЛО И РЕКРЕАТИВНЕ ПОВРШИНЕ

3.7.1. Спорт и рекреација

Задржава се постојећи комплекс фудбалског терена уз могућност изградње нових и реконструкцију постојећих садржаја. Ближи услови за изградњу прописани су правилницима који регулишу дату област.

У складу са овим Планом, на планираним локацијама се могу градити објекти или комплекси у функцији спорта и рекреације (отворени и затворени спортско-рекреативни терени и објекти), угоститељски објекти и услужни садржаји намене компатибилне са основном наменом комплекса) и у комбинацијама.

Такође, дозвољава се изградња помоћних објеката у функцији основне намене: гараже, оставе, гардеробе и свлачионице, купатила и тоалети, трибине и надстрешнице, водонепропусне бетонске септичке јаме (као прелазно решење до прикључења на насељску канализациону мрежу), бунари, ограде, трафо-станице и сл.

Величина парцеле мора бити довољна да прими све планиране садржаје основне намене, као и пратеће садржаје, уз обезбеђење дозвољеног индекса заузетости или индекса изграђености, при чему комплекс намењен спорту и рекреацији може бити на једној или више грађевинских парцела.



Основни урбанистички параметри за површину намењену спорту и рекреацији:

- индекс заузетости: 40%. (не урачунавају се отворени спортски терени);
- индекс изграђености парцеле је максимално 0,80;
- у склопу парцеле обезбедити мин. 40% зелених површина.

У зависности од намене објеката произилази и њихова спратност. Објекти су спратности:

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

У оквиру постојећих и планираних спортско-рекреативних површина зелене површине ће чинити значајан проценат комплекса. Комплексе озеленити парковским зеленилом у складу са просторним могућностима, с тим да учешће зеленила буде минимално 40%.

Зелене површине у спортско-рекреативном комплексу треба да буду распоређене тако да створе сенку на јужним експозицијама.

На местима окупљања посетилаца, применити парковска решења применом декоративних врста.

У оквиру комплекса обезбедити довољан број паркинг површина за очекиван број посетилаца и запослено особље, обезбедити потребне сервисне саобраћајнице као и прилазе возилима специјалне намене.

Сви комплекси намењени спорту и рекреацији морају бити одговарајуће комунално опремљени.

3.7.2. Заштитно зеленило

На површинама намењеним заштитном зеленилу забрањује се градња. Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова микросредине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења, неповољног дејстава саобраћаја и везивање земљишта.

Око целина радних површина и комуналних објеката би требало формирати заштитно зеленило претежно од аутохтоних лишћарских врста (јасен, јавор, граб, багрем, црвена зова).

Заштитно зеленило уз саобраћајницу треба да изолује становање од саобраћаја и спречи негативне утицаје издувних гасова, буке и вибрација на околне садржаје. Формирати га од група садница лишћара и четинара и шибља према расположивом простору.

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

У поглављу 3.8. дата су правила за озелењавање свих категорија зелених површина.



3.8. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖА И ОБЈЕКТА ИНФРАСТРУКТУРЕ**3.8.1. Правила за изградњу мрежа и објекта инфраструктуре на површинама јавне намене****3.8.1.1. Правила за изградњу мреже и објекта саобраћајне инфраструктуре**

Услов за изградњу саобраћајне инфраструктуре је израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете уз поштовање одредби:

- Закона о јавним путевима („Службени гласник Републике Србије“, 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима („Службени гласник Републике Србије“, 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“, број 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.

Општински пут са следећим програмско-пројектним елементима:

- регулација ширине 20 m ван насеља, унутар насеља постојећа ширина регулације;
- коловоз ширине 6,0 m тј. (2 x 2,75 m саобр.траке + 2 x 0,25 m ивичне траке);
- рачунска брзина $V_{\text{рас}} = 60 \text{ km/h}$;
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (оптерећење мин. 60 kN по осовини);
- једнострани нагиб коловоза;
- укрштање са категорисаном путном мрежом површинске (сигналисана) раскрснице.

Главна насељска саобраћајница (траса општинског пута):

Потребно је планирати реконструкцију државних путева и саобраћајних прикључака на исте са следећим пројектним елементима:

- задржава се постојећа регулација главне насељске саобраћајнице;
- проширење коловоза са ширине 6,0 ▶ 7,0 m тј. две саобраћајне траке са ширином од мин 2,75 ▶ 3,0 m и ивичним тракама (ивичњацима) од 0,25 ▶ 0,3 m;
- носивост коловозне конструкције је за средње тежак саобраћај (оптерећење минимално 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- паркирање путничких возила је ван коловоза у регулационом профилу ивично или сепарисано;
- искористити главну насељску саобраћајницу за вођење интерног теретног и јавног саобраћаја;
- бициклистичке траке изводити / обележавати обострано уз проточне саобраћајне траке, као једносмерне и ширином од 1,0 m ;
- вођење интерних пешачких токова дуж главне насељске саобраћајнице вршити преко изграђених пешачких стаза са ширином од мин. 1,5 m уз регулациону линију;
- реконструкцију постојећих (изградњу нових) аутобуских стајалишта извршити по следећим препорукама:
 - ширина коловоза аутобуског стајалишта мора износити 3,0 m;
 - дужина нише аутобуског стајалишта мора износити 13,0 m за један аутобус, односно, 26,0 m за два или зглобни аутобус;
 - коловозна конструкција аутобуског стајалишта мора бити пројектована и изведена за осовинско оптерећење као и код коловоза главне насељске саобраћајнице -општинског пута;
 - одводњавање стајалишта са падом од 2% од ивице коловоза општинског пута.



Сабирне насељске саобраћајнице:

- задржава се постојећа регулација сабирних саобраћајница. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличне регулације је 16,0 m;
- коловоз сабирне саобраћајнице је широк 6,0 m (мин. 5,5 m) у зависности од значаја у мрежи насељских саобраћајница;
- носивост коловозне конструкције за сабирне саобраћајнице је за средњи или лак саобраћај (оптерећење 60 kN по осовини);
- нагиб коловоза је једностран;
- паркирање у регулацији сабирних саобраћајница организовати ван коловоза (предбаште);
- вођење интензивних пешачких токова вршити по пешачким стазама (ширина 1,5 m) уз регулациону линију.

Приступне насељске саобраћајнице:

- приступне саобраћајнице изводити за двосмерни и једносмерни саобраћај у зависности од мобилности и дужине улице;
- саобраћајнице за двосмерни саобраћај градити са две траке 2 x 3,0 m (2 x 2,75) 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 (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;
- пешачку стазу изводити са ширином од мин. 1,2 m уз регулациону линију.

Услови за прикључење на саобраћајну инфраструктуру

Грађевинским парцелама обезбедити колски прилаз, односно прикључак на јавну саобраћајницу, минималне ширине 2,5 до 3,5 m (у зависности од основне намене), уз сагласност јавног комуналног предузећа, које је задужено за насељске саобраћајнице, односно државне путеве.

Бициклички саобраћај

Приликом пројектовања бицикличких трака потребно је придржавати се препорука и техничких услова за пројектовање истих, са ширином 1,0 (мин.0,8) m за једносмерни саобраћај, уз обавезно обележавање одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

Бицикличке траке ће бити изплементиране у оквиру коловозних површина насељских саобраћајница.

Пешачки саобраћај

Пешачке стазе пројектовати са минималном ширином од 1,2 m или већом у зависности од обима кретања и просторних могућности, од бетона или бехатон плоча

Стационарни саобраћај

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



Паркинге за теретна возила пројектовати са обезбеђењем правилне проточности теретног саобраћаја.

Евентуалне гараже за путничка возила градити од савремених материјала са обезбеђењем простора за гаражно место димензија 4,5 x 3,5 m.

Саобраћајно манипулативне површине паркинга извести од савремене коловозне конструкције.

Саобраћајни терминали

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 а у складу са условима из Закона и Правилника који ближе регулишу предметну проблематику:

Станице за снабдевање горивима – ССГ-ма

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“, број 88/10), Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о складиштењу и претакању запаљивих течности („Службени лист СФРЈ“, бр. 20/71 и 23/71) и Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива („Службени лист СФРЈ“, бр. 27/71, 29/71 и „Службени гласник РС“, број 108/13).

Терминали – стајалишта јавног превоза

Приликом реконструкције постојећих и изградње нових аутобуских стајалишта придржавати се одредби Закона о превозу у друмском саобраћају („Службени гласник РС“, бр. 46/95, 66/01, 61/05, 91/05, 62/06 и 31/11) и Правилника о ближим саобраћајно -техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта („Службени гласник РС“, бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

3.8.1.2. Правила за изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре

- трасу водоводне мреже полагати између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагати са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта);
- трасе ровова за полагање водоводне инсталације се постављају тако да водоводна мрежа задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката (мин. 0,5 m);
- није дозвољено полагање водоводне мреже испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката;
- минимална дубина изнад водоводних цеви износи 1,0 m мерено од горње ивице цеви, а на месту прикључка новопланираног на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;
- водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN;
- на проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0m са сваке стране;



- на траси предвидети постављање довољног броја надземних противпожарних хидраната;
- приликом реализације водовода треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;
- по завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Кикинда;
- све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;
- израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП „6. октобар“, Кикинда, а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог;
- за коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у целинама радних површина потребно је обезбедити воду из сопствених изворишта - бунара, а воду за санитарно-хигијенске потребе прикључењем на јавни водовод;
- трасу мреже канализације отпадних вода (фекалне канализације) полагасти између две регулационе линије у уличном фронту, по могућности у зелени појас (трасу полагасти са једне стране улице или обострано зависно од ширине уличног фронта);
- трасе ровова за полагање цевовода фекалне канализације се постављају тако да задовољи прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре; минимално растојање од других инсталација је 1,0 m, изузетак се врши у зонама где није могуће испуњење услова, али тако да не сме угрожавати стабилност осталих објеката;
- није дозвољено полагање фекалне канализације испод објеката високоградње; минимално одстојање од темеља објеката износи 1,0 m, али тако да не угрожава стабилност објеката;
- минимална дубина изнад канализационих цеви износи 1,5 m, мерено од горње ивице цеви, (уз испуњење услова прикључења индивидуалних објеката), а на месту новопланираног прикључка на постојећи цевовод, дубину прикључка свести на дубину постојећег цевовода;
- водоводне инсталације се постављају изнад инсталација фекалне канализације на одстојању мин. 2 DN;
- на проласку цевовода испод пута предвидети заштитне цеви на дужини већој од ширине пута за мин. 1,0 m са сваке стране;
- на траси предвидети изградњу довољног броја ревизионих шахтова на прописаном растојању од 160-200 DN, а макс. 45,0 m;
- приликом реализације фекалне канализације треба се придржавати техничких прописа за пројектовање, извођење и одржавање мреже;
- по завршеним радовима на монтажи и испитивању мреже треба извршити катастарско снимање изграђене мреже, а добијене податке унети у катастарске планове подземних инсталација у РГЗ Кикинда;
- све асфалтиране и зелене површине вратити у првобитно стање након завршених радова;
- израдити главне пројекте за реконструкцију постојеће и изградњу нове мреже;
- пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП „6. октобар“, Кикинда, а на пројекте наведених хидротехничких објеката прибавити сагласност истог предузећа;
- одвођење вода решаваће се сепаратном канализационом мрежом, тако да се посебним прикључком прихватају и одводе фекалне отпадне воде, а посебним сувишне атмосферске воде;
- индустријски објекти и други објекти чије отпадне воде садрже штетне материје, могу се прикључити на канализациону мрежу само ако се испред прикључка угради уређај за пречишћавање индустријских отпадних вода до прописаног квалитета упуштања у канализацију;
- објекат који се водом снабдева из сопственог изворишта може се прикључити на фекалну канализацију под условом да постави водомер за мерење исцрпљене воде;



- ради заштите објеката корисника од повратног дејства фекалних вода изазваних успорима у уличној канализацији, положај санитарних објеката (сливника, нужника и сл.) не може бити испод коте нивелете улице, а изузетно се може одобрити прикључење објеката, чији су санитарни уређаји испод коте нивелете улице уколико су пројектовани и уграђени заштитни уређаји (заштитне уређаје уграђује корисник и исти је саставни део кућне инсталације);
- атмосферску канализацију градити као отворену, положену уз уличне саобраћајнице;
- трасе водити зеленим појасом дуж саобраћајница;
- атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- одвођење атмосферских вода из радних комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацевити према важећим прописима и стандардима;
- улив атмосферских вода у реципијенте извести путем уређених испуста, који су осигурани од ерозије и који не залазе у протицајни профил канала;
- сви канали у обухвату Плана се морају задржати и обезбедити њихова пројектована функција и неометани услови одржавања, а граница и намена водног земљишта не могу се мењати без водних услова и водне сагласности;
- забрањено је у мелиорационе и друге отворене канале испуштање било каквих отпадних вода, осим условно чистих атмосферских вода и пречишћених отпадних вода, које одговарају II класи вода, у складу са законском регулативом;
- уз мелиорационе канале са леве и десне стране обезбедити стално проходну и стабилну радно-инспекциону стазу ширине мин. 5,0 m, за пролаз и рад механизације која одржава канал (у овом појасу не могу се планирати никакви објекти, постављати ограда, депоновати материјал, садити дрвеће и сл.);
- укрштање саобраћајница са мелиорационим каналима решити изградњом одговарајућих пропуста или мостова, а укрштање инсталационих водова (водовод, канализација...) са каналима решити полагањем инсталација испод дна канала или полагањем уз конструкцију моста или пропуста.

3.8.1.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре

- 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;
- 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 електроенер. каблова и цеви водовода и канализације дозвољено је у хоризонталној равни при чему хоризонтално растојање мора бити веће од 0,5 m;
- није дозвољено полагање електроенергетског кабла изнад или испод цеви водовода или канализације;
- при укрштању електроенергетских каблова са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити веће од 0,3 m, а при приближавању и паралелном вођењу 0,5 m.



Услови за изградњу јавног осветљења

- Светиљке за јавно осветљење у целини центра насеља, зонама радних садржаја, спортско-рекреативним и парковским површинама поставити на стубове расвете и декоративне канделабре поред саобраћајница и пешачких стаза;
- у осталим целинама 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 уличној регулацији градити као монтажно-бетонске или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажно-бетонске, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- монтажно-бетонске трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);
- за изградњу 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;
- 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.

Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

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

3.8.1.4. Правила за изградњу мреже и објеката термоенергетске инфраструктуре**Гасовод ниског притиска**

Дубина полагања гасовода је min 0,6 до max 1,0 m од његове горње ивице. Препоручује се дубина од 0,8 m. Изузетно је дозвољена дубина 0,5 m код укрштања са другим укопаним инсталацијама или на изразито тешком терену, уз примену додатних техничких мера заштите.

Локација ровова по могућности треба бити у зеленом појасу. На локацији где нема зеленог појаса гасовод се води испод тротоара, бетонираних платоа и површина или испод канала за одвод атмосферске воде на дубини 1,0 m од дна канала или ригола.



Изузетно, гасовод се полаже дуж трупа пута, уз посебне мере заштите од механичких и других оштећења. Трасе ровова за полагање гасне инсталације се постављају тако да гасна мрежа задовољи минимална прописана одстојања у односу на друге инсталације и објекте инфраструктуре.

Вредности минималних прописаних растојања гасовода ниског притиска у односу на укопане инсталације су:

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

Удаљеност гасовода стубова електричне расвете, ваздушне нисконапонске и ПТТ мреже мора бити min 0,5 m.

Гасни прикључак је део дистрибутивног гасовода ниског притиска који спаја уличну мрежу са унутрашњом гасном инсталацијом.

При полагању гасног прикључка нарочито поштовати следеће одредбе прописа:

- цевовод се полаже на дубину укопавања од min 0,8 m;
- најмање растојање цевовода од свих укопаних инсталација мора бити 0,2 m;
- траса цевовода се води најкраћим путем и мора остати трајно приступачна;
- положај и дубина укопавања гасног прикључка снимају се геодетски;
- гасни прикључак не полаже се у складишта запаљивих и експлозивних материја;
- гасни прикључак завршава се на приступачном месту главним запорним цевним затварачем, који може да се угради непосредно по уласку у објекат или ван њега (у прикључном ормарићу или у зидном ормарићу);
- мерно-регулациони сет не сме се постављати унутар објекта, на места где нема природне вентилације, мора бити удаљен од електричног ормарића минимално 1 m, као и од отвора на објекту (прозора, врата) минимално 1 m, мерено по хоризонталу.

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 и 52/90):

- вентилацију котларнице извести природним путем, преко доводне вентилационе решетке у спољашњим вратима, и одводне вентилационе решетке, која се уграђује на наспрамном зиду котларнице (при врху зида);
- одвод продуката сагоревања се врши преко димњака са димњачком цеви. Не постоји опасност од прескока пламена;
- код улазних врата котларнице предвидети тастер за нужно искључење комплетне електро инсталације у котларнице;
- изградити АБ постоље за катао.

Бушотине

- удаљеност бушотине од заштитног појаса далековода, јавних објеката и стамбених зграда износи најмање две висине торња бушотине;
- од ивице појаса и путева другог реда, удаљеност осе бушотине мора износити најмање 30 m, а од других јавних саобраћајница, најмање 15 m;
- објекти за експлоатацију слојне воде не смеју бити удаљени мање од 30 m од ивице јавних објеката и стамбених зграда и 10 m од ивице појаса јавних саобраћајница и заштитног појаса далековода и телефонских линија.



3.8.1.5. Правила за изградњу мреже и објеката електронске комуникационе инфраструктуре

- електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- електронску комуникациону мрежу градити подземно и надземно у уличним коридорима;
- стубове постављати на мин. растојању 0,5 m од саобраћајница и ван колских прилаза објектима;
- дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 - 1,2 m или постављањем каблова у микроровове;
- ако већ постоје трасе, нове електронске комуникационе каблове полагати у исте;
- при паралелном вођењу електронских 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;
- за потребе удаљених корисника, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа;
- КДС мрежу је могуће поставити на постојеће стубове електроенергетске мреже у складу са условима и сагласност надлежне Електродистрибуције

Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

- прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним или надземним прикључком по условима надлежног предузећа.
- 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.

3.8.2. Правила за изградњу мрежа и објеката на површинама остале намене

3.8.2.1. Правила за изградњу мреже и објеката саобраћајне инфраструктуре

Основни урбанистички услов за саобраћајну инфраструктуру (земљиште претежне намене) била би обавезна израда Главних пројеката за све саобраћајне капацитете према Закону о јавним путевима („Службени гласник РС“, бр. 101/05,123/07, 101/11, 93/12 и 104/13) и Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута („Службени гласник РС“, број 50/11), а према приложеној ситуацији:

- саобраћајнице (саобраћајно-манипулативне површине) унутар парцела пројектовати са одговарајућим ширинама од 5,0 m (минимум 3,0 m) и уз обезбеђење просторних услова за приступ ватрогасним возилима ($R = \text{мин. } 7,0 \text{ m}$) и свим потребним елементима за комфортно кретање свих возила;
- саобраћајно-манипулативне, радне површине у оквиру парцела димензионисати у зависности од намене површина и меродавног возила (оптерећење минимум 60 kN по осовини), уз услов обезбеђења правилног одводњавања;



- паркинг површине у оквиру парцела за сва саобраћајна средства извести у зависности од изабраног система паркирања (угао паркирања, димензије паркинг места), од технолошких захтева, као и од врсте возила, са застором од асфалта или бетона;
- одводњавање са коловоза, саобраћајно-манипулативних платоа и површина извести путем попречних и подужних падова до сливника и даље у атмосферску канализацију.

3.8.2.2. Правила за изградњу мреже и објеката водопривредне инфраструктуре

- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод;
- прикључак на јавни водовод врши искључиво надлежно ЈКП;
- прикључак на јавни водовод почиње од споја са водоводном мрежом, а завршава се у склоништу за водомер, закључно са мерним уређајем;
- пречник водоводног прикључка са величином и типом водомера одређује ЈКП, а у складу са техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП-а;
- свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора имати засебан прикључак;
- прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 25 mm;
- индивидуални водомери, за мерење потрошње воде у породичним стамбеним објектима, пословним просторијама, гаражама, по правилу, постављају се у засебно изграђена склоништа ван објекта или унутар објекта;
- код стамбено-пословних објеката обавезно је раздвајање инсталација са монтажом засебних водомера за стамбени и за пословни део објекта;
- склониште у које је смештен индивидуални водомер, а налази се ван објекта на парцели корисника, мора се изградити од цигле или бетона, мин. димензија 100 cm x120 cm x150 cm;
- код изградње пословних објеката површине преко 150 m² код којих је потребна изградња само унутрашње хидрантске мреже (према важећем правилнику и условима противпожарне полиције) израђује се прикључак пречника DN 63 mm, са монтажом водомера DN 50 mm;
- код изградње пословних објеката код којих је неопходна спољашња хидрантска мрежа врши се прикључење објекта пречником макс. DN 110 mm, са монтажом водомера DN 100 mm;
- прикључак на фекалну канализацију врши искључиво ЈКП „6. октобар“, Кикинда;
- прикључак на фекалну канализацију почиње од споја са мрежом, а завршава се у ревизионом шахту;
- прикључење објекта на фекалну канализацију врши се на основу одобрења за прикључење, које издаје Градска управа за урбанизам и стамбено комуналне послове;
- пречник канализационог прикључка одређује ЈКП, а у складу са типом објекта, техничким нормативима, важећом Одлуком о водоводу и Правилником ЈКП-а;
- свака грађевинска парцела са изграђеним објектом мора се прикључити на канализациону мрежу, ако је она изграђена;
- прикључење стамбених објеката врши се минималним пречником DN 160 mm;
- ревизионо окно лоцира се на 1,0 m од регулационе линије парцеле, а мора се изградити од цигле или бетона са постављањем ливено-гвозденог поклопца у нивоу коте терена;
- одвођење отпадних вода врши се прикључком објекта на канализациону мрежу или, до изградње исте, путем септичких јама;
- септичка јама мора бити изграђена од водонепропусног материјала и одржавана тако да се отпадне воде не изливају око ње, а посебно не на земљиште суседних објеката или на јавне површине;
- није дозвољена изградња септичких јама на јавним површинама;
- након прикључења на фекалну канализацију обавезно је испразнити, дезинфиковати и затворити септичку јаму уз обавештење комуналној инспекцији;



3.8.2.3. Правила за изградњу мреже и објеката електроенергетске инфраструктуре

- Трафостанице градити као монтажно бетонске, зидане или у склопу објеката за 20/0,4 напонски пренос;
- минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- електроенергетску мрежу у комплексу, средњенапонску и нисконапонску у потпуности каблирати;
- при изградњи подземне електроенергетске мреже у комплексу важе исти услови као и услови за изградњу подземне електроенергетске на јавном земљишту;
- прикључење објеката на електроенергетску мрежу извести подземним кабловима по условима надлежног предузећа.

Производни енергетски објекти

- Могу се градити садржаји у функцији енергетског производног објекта: производни објекат који производи енергију (топлотну, електричну) и др., соларни колектори, трансформаторско и разводно постројење, пословни објекат, средњенапонски и нисконапонски подземни водови;
- комплекс мора бити опремљен неопходном саобраћајном, водопривредном, 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 каблирати.

3.8.2.4. Правила за изградњу мреже и објеката гасоводне инфраструктуре

Правила за изградњу гасовода ниског притиска, гасног прикључка и бушотина на површинама претежне намене, исти су као услови за изградњу на површинама јавне намене (описано у овом поглављу 3.7.1.4.).

3.8.2.5. Правила за изградњу мреже и објеката електронске комуникационе инфраструктуре

- Електронску комуникациону мрежу градити подземно и надземно;
- стубове постављати на мин. растојању 0,5 m од саобраћајница.

Подземну електронску комуникациону мрежу градити по условима грађења подземне електронске комуникационе мреже на јавним површинама.

Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним или надземним прикључком по условима надлежног предузећа.

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 целинама привредних делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника или у оквиру комплекса појединачних корисника;
- слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у целинама радних површина 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;
- 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;
- мин. површина за изградњу РБС треба да буде 10,0 x 10,0 m;
- за потребе садржаја изградиће се армирано-бетонски стуб као носач антена;
- обезбедити колско-пешачки прилаз објекту мин. ширине 3,0 m са сервисне саобраћајнице;
- површину за изградњу РБС оградити оградом мин. висине 2,0 m;
- слободне површине комплекса озеленити.

3.9. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ

Планиране категорије зелених површина ће бити груписане у три основне групе:

- зелене површине јавног коришћења;
- зелене површине ограниченог коришћења;
- зелене површине специјалне намене.

3.9.1. Зелене површине јавног коришћења

Парк

Парк представља зелену површину, која композиционо чини целину у којој мрежа парковских путева и стаза повезује остале композиционе елементе: (пољане, платое са местима за одмор, игру деце и забаву, рекреацију). У том контексту треба уредити површине намењене парковском зеленилу.

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

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

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.

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.



Ове просторе треба допунити клупама за седење, вртним мобилијаром и реквизитима за игру деце, у складу са просторним могућностима и наменом околног простора.

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.

3.9.2. 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.

Туристичко - спортско - рекреативне површине треба уредити у складу са овим концептом, формирањем зеленила ободом комплекса коришћењем аутохтоних врста.

Будућа намена комплекса је обезбеђење услова за масовне активности, миран одмор и шетњу. За остварење спортских активности је потребно формирати пољане за игру, стазе за трчање, трим стазе и спортске терене.

Различите садржаје комплекса повезати системом пешачких и бицикличких стаза (без тврдог застора). Уклопити их у постојећу вегетацију коју треба допунити мешовитом шумском вегетацијом аутохтоног порекла (преко 50%). Формирањем група садница и празних простора (ливада), омогућити даљинске визуре и визуелне продоре. На површини шуме – парка треба формирати природни травњак.

Простор треба опремити вртним мобилијаром од природних материјала (дрво, трска...). Поставити клупе за седење, корпе за отпатке, надстрешнице, оријентационе табле и стрелице, места за логорске ватре.

Зелене површине комплекса школа и предшколских установа

При решавању слободног простора школских 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. У густом градском ткиву површина по ученику може да буде 10-15 m², али не мања од 6 m² по ученику. Најчешћи облик у решавању уређења школског дворишта је комбинација геометријског и пејсажног стила („микст“ стил). 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.

Предшколске установе треба да пруже услове за безбедан боравак и да задовоље здравствено - хигијенске услове. Потребно је предвидети величину отвореног простора од најмање 15 m² по детету.

У оквиру ових површина потребно је предвидети терене за игре (лоптом, ритмичке игре, слободно кретање и трчања, трим стаза), простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и „градилиште“ за децу и башту за гајење цвећа и поврћа. Зелене површине треба да буду уређене на исти начин као и зелене површине школа. Постојеће комплексе школа и предшколских установа уредити према овом концепту, у складу са просторним могућностима.

Зелене површине радних површина

Зеленило радних комплекса представља саставни део градског система зеленила. Главне функције ових зелених површина су стварање повољног микроклимата, заштита од прашине и гасова, као и стварање слободних простора за краћи одмор радника. Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима 30-40% укупне површине. У оквиру овог процента треба формирати заштитно зеленило ободом комплекса. Избор биљних врста одређује се према карактеристикама производње, карактеру и концентрацији штетних материја, а такође њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на гасове, дим и прашину. У целини радних садржаја зеленило треба да омогући изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и да створи одређену просторну композицију у комплексу, да одвоји платое за миран одмор и сл.

Зелене површине у оквиру становања

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

3.9.3. Зелене површине специјалне намене

Заштитно зеленило

Главна функција ових зелених површина је смањење неповољних услова средине - ублажавање доминантних ветрова, смањење индустријског загађења и неповољног дејстава саобраћаја, везивање земљишта, заштита од ерозије и заштита обала. Заштитно зеленило ће се формирати у североисточном делу насеља, у оквиру блока бр. 2.



Ову категорију зеленила треба формирати од лишћарских врста, претежно аутохтоног типа (липа, јасен, јавор, граб, багрем). Избор врста за заштитно зеленило је одређен биљногеографским, фитоценолошким и станишним условима и условима заштите природе. 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 10.00 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, 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.

3.9.4. Општи услови за озелењавање

У контексту реализације плана озелењавања неопходно је:

- поштовати просторне диспозиције категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- поштовати проценат заступљености категорија зеленила у целинама основних намена у насељу;
- за делове насеља у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- обавезна израда главних пројеката озелењавања за зеленило улица, парка, зеленило ограниченог коришћења и заштитног зеленила, који ће детерминисати прецизан избор и количину дендролошког материјала, његов просторни распоред, технику садње, мере неге и заштите, предмер и предрачун;
- озелењавање ускладити са подземном и надземном инфраструктуром према техничким нормативима за пројектовање зелених површина;
- дрвеће и шибље садити на следећој удаљености од инсталација:

	Дрвеће	Шибље
Водовода	max 1,5,m	
Канализације	max 1,5 m	
Електрокаблова	max 2,0 m	max 1,5 m
ТТ и КДС 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;
- при формирању заштитног и линијског зеленила уз саобраћајнице руководити се, одредбама Закона о јавним путевима, а уз железничку пругу Закона о железници.

3.10. ЕТАПЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Доношењем овог Плана **престаје да важи** Урбанистички план месне заједнице Банатска Топола.

Након усвајања Плана генералне регулације насеља Банатска Топола од стране СО Кикинда, а на начин и по поступку предвиђеном Законом, предузимају се следеће радње:

- разграничење планираног градског грађевинског земљишта за јавне намене;
- израда Пројеката за парцелацију, препарцелацију;
- издавање Извода из Плана детаљне регулације;



- израда пројектно - техничке документације за објекте инфраструктуре и остале објекте и зелене површине.

У оквиру реализације предметног Плана могућа је етапност изградње.

За реализацију и изградњу садржаја предвиђених Планом неопходна су знатна финансијска средства, па се самим тим предвиђају следеће етапе:

- Прва етапа реализације је мреже фекалне канализације.
- Друга етапа реализације су активности на изградњи радних садржаја у функцији пољопривредне производње и изградњи припадајућих инфраструктурних мрежа.
- Трећа етапа реализације су активности на реконструкцији саобраћајница, инфраструктурних мрежа и зелених површина.
- Четврта етапа реализације су активности на проширењу капацитета и изградњи објеката у оквиру површине намењене за спорт и рекреацију.



Б) ГРАФИЧКИ ДЕО



1. Постојеће стање



2. Планска решења

