

**РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА КИКИНДА**

Председник Скупштине Општине: _____
Александра Мајкић

Број: III-04-06-15/2015
Дана: 29.05.2015. године

**ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ
НАСЕЉА САЈАН**



ЈП ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ - НОВИ САД



Е - 2482

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА

ДИРЕКТОР

Оливера Сенковић, дипл.инж.арх.

Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.



ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА КИКИНДА

В.Д. ДИРЕКТОРА

Даница Сантовац, дипл.економиста

Нови Сад, мај 2015. године

НАЗИВ ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА: ПЛАН ГЕНЕРАЛНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ НАСЕЉА САЈАН

НАРУЧИЛАЦ: ОПШТИНА КИКИНДА

ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ: Павле Марков

НОСИЛАЦ ИЗРАДЕ ПЛАНА: Секретаријат за стамбено-комуналне послове, урбанизам и привреду

ОБРАЂИВАЧ ПЛАНА: ЈП "Завод за урбанизам Војводине" Нови Сад Железничка б/III

ДИРЕКТОР: Владимир Зеленовић, дипл.инж.маш.

Е –БРОЈ: 2482

ОДГОВОРНИ УРБАНИСТА: Оливера Сенковић, дипл.инж.арх.

СТРУЧНИ ТИМ: Лана Исаков, дипл.инж.арх.-мастер
Далибор Јурица, дипл.инж.геод.
Зоран Кордић, дипл.инж.саобр.
мр Љубица Протић Еремић, дипл.инж.хорт.
др Оливера Добривојевић, дипл.пр.планер
Мирољуб Љешњак, дипл.инж.пољ.
Љиљана Јовичић Малешевић, дипл.екон.
Бранко Миловановић, дипл.инж.мелио.
Зорица Санадер, дипл.инж.елек.
Милан Жижич, дипл.инж.маш.
Теодора Томин Рутар, дипл. прав.
Дејан Илић, грађ.техн.
Драгана Матовић, оператер
Аљоша Дабић, копирант

ЈП "ДИРЕКЦИЈА ЗА ИЗГРАДЊУ ГРАДА"
Кикинда, Трг српских добровољаца 11

В.Д. ДИРЕКТОРА: Даница Сантовац, дипл.економиста

СТРУЧНИ ТИМ: Лидија Новаковић Србљин, дипл.инж.арх.
Анкица Максић, дипл.инж.грађ.
Јелена Васић, дипл.инж.арх.



5000091645703

**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

ЈАВНО ПРЕДУЗЕЋЕ ЗА ПРОСТОРНО И УРБАНИСТИЧКО
ПЛАНИРАЊЕ И ПРОЈЕКТОВАЊЕ ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ
ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

Скраћено пословно име

ЈР ЗАВОД ЗА УРБАНИЗАМ ВОЈВОДИНЕ НОВИ САД

ПОДАЦИ О АДРЕСАМА**Адреса седишта**

Општина Нови Сад - град

Место Нови Сад, Нови Сад - град

Улица Железничка

Број и слово 6/III

Спрат, број стана и слово / /

ПОСЛОВНИ ПОДАЦИ**Подаци оснивања**

Датум оснивања 16.02.1959

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

14.02.2013

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

30.06.2002

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

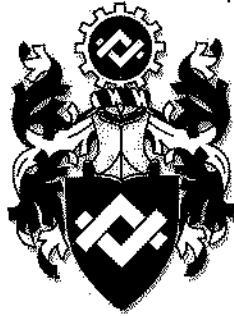
30.06.2002

Забележбе

1	Тип	-
	Датум	21.09.2005
	Текст	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	6
1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	6
1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА	6
1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА	7
1.2.1. Граница грађевинског подручја насеља	7
1.2.1. Граница грађевинског подручја изван насеља	11
2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА	12
2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ	12
2.1.1. Концепција уређења	12
2.1.2. Функционалне зоне	12
2.1.2.1. Центар насеља	12
2.1.2.2. Становање	13
2.1.2.3. Рад	14
2.1.2.4. Спорт, рекреација и туризам	14
2.1.2.5. Комуналне површине	15
2.1.3. Биланс површина	16
2.2. ПРОСТОРНЕ ЦЕЛИНЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО ДОНОСИ ПЛАН ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ	17
2.2.1. Просторне целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације ..	17
2.2.2. Предвиђени рокови за израду плана детаљне регулације	17
2.3. ОПШТА И ОРИЈЕНТАЦИОНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ДЕЛОВЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОДРЕЂЕНА ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА	17
2.3.1. Општа правила уређења за делове простора у обухвату Плана за које је одређена даља планска разрада	18
2.3.2. Оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду	18
2.4. ОРИЈЕНТАЦИОНИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА	20
2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ	21
2.6. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАСПISУЈЕ ЈАВНИ АРХИТЕКТОНСКИ ИЛИ УРБАНИСТИЧКИ КОНКУРС	22
2.7. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА	22
2.7.1. План регулације	22
2.7.2. План нивелације	22
2.7.3. Правила парцелације	22
2.7.4. Правила препарцелације	22
2.7.5. Површине (парцеле) за јавне садржаје и објекте	22
2.8. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ	23
2.8.1. Саобраћајна инфраструктура	23
2.8.2. Водопривредна инфраструктура	29
2.8.3. Електроенергетска инфраструктура	32
2.8.4. Термоенергетска инфраструктура	34
2.8.5. Електронска комуникациона инфраструктура	35
2.8.6. Зелене површине	36
2.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ	36
2.10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ	37

2.11. ОПШТИ И ПОСЕБНИ УСЛОВИ И МЕРЕ ЗАШТИТЕ ПРИРОДНОГ И КУЛТУРНОГ НАСЛЕЂА, ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ЖИВОТА И ЗДРАВЉА ЉУДИ	38
2.11.1. Евидентирани и заштићени делови природе и непокретна културна добра.....	38
2.11.1.1. Заштићена природна добра	38
2.11.1.2. Заштићена непокретна културна добра	39
2.11.2. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава.....	41
2.11.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине.....	43
2.11.4. Општи и посебни услови којима се површине и објекти јавне намене чине приступачним особама са инвалидитетом, у складу са стандардима приступачности	44
3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА.....	44
3.1. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА	44
3.2. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ЦЕНТРАЛНЕ САДРЖАЈЕ	45
3.2.1. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене објектима од општег значаја и пословању	45
3.2.2. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене становању	52
3.3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СТАНОВАЊЕ	56
3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ САДРЖАЈЕ.....	62
3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ САДРЖАЈЕ	66
3.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И САДРЖАЈЕ	67
3.7. ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	68
3.8. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	71
3.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ.....	73
3.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	75
3.11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ	78
3.12. ПРАВИЛА ЗА ОЗЕЛЕЊАВАЊЕ	79
3.12.1. Зелене површине јавног коришћења.....	80
3.12.2. Зелене површине ограниченог коришћења.....	81
3.12.3. Зелене површине специјалне намене	82
3.12.4. Општи услови за озелењавање.....	83
4. ЕТАПЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА	83

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО:

Ред. бр.	Назив карте	Размера
1.	Постојеће стање	
1.1.	Извод из Просторног плана општине Кикинда	-
1.2.	Постојећа функционална намена простора	1:5000
2.	Планска решења Плана генералне регулације	
2.1.	Катастарски план са границом обухвата Плана, планираном границом грађевинског подручја насеља и геодетско-аналитичким елементима за дефинисање границе грађевинског подручја насеља	1:5000
2.2.	Планирано грађевинско подручје са поделом на функционалне зоне	1:5000
2.3.	Предлог површина јавне намене	1:5000
2.4.	Саобраћајна инфраструктура, регулација и нивелација	1:5000
2.5.	Водопривредна инфраструктура – снабдевање водом	1:5000
2.6.	Водопривредна инфраструктура – канализација отпадних вода	1:5000
2.7.	Водопривредна инфраструктура – атмосферска канализација	1:5000
2.8.	Термоенергетска инфраструктура	1:5000
2.9.	Електроенергетска и електронска комуникациона инфраструктура	1:5000
2.10а.	Начин спровођења Плана, режими заштите природних и културних добара и зоне ограничене градње	1:5000
2.10б.	Просторне целине предвиђене за даљу урбанистичку разраду	1:5000

75.

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 31. Статута општине Кикинда („Сл. лист општине Кикинда“, број 4/06 -пречишћен текст, 2/08, 19/08, 26/08, 7/09, 18/09, 7/10 и 39/12), након извршене стручне контроле и јавног увида, а по прибављеном позитивном мишљењу Комисије за планове од 13.03.2015. године, Скупштина општине Кикинда на седници одржаној дана 29.05.2015. године, донела је

О Д Л У К У О Д О Н О Ш Е Њ У П Л А Н А Г Е Н Е Р А Л Н Е Р Е Г У Л А Ц И Ј Е Н А С Е Љ А С А Ј А Н

Члан 1.

Доноси се **План генералне регулације насеља Сајан** (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 тромеђи пољских путева, парцела 3739 и 3741 и парцеле 2471.

Од тромеђе граница у правцу истока прати јужну међу пољског пута и јужну међу канала, парцела 3596 до тромеђе канала, пута, парцела 3737 и парцеле 2459 и даље ка југу пратећи западну међу пута, парцела 3737 долази до четворомеђе улице Војвођанске, парцела 1649, пута, парцела 3737 и парцела 37 и 3738 (гранична белега бр. 2).

Од четворомеђе граница наставља у правцу југоистока, пресеца улицу и прати западну међу пута, парцела 3736 (преко граничних белега од 3 до 17) до четворомеђе Сабоове улице, парцела 1665, улице Ветрењача, парцела 1666, пута, парцела 3736 и парцеле 464/1 (гранична белега бр. 17).

Од тромеђе граница у правцу истока пресеца пут и преко граничне белеге бр. 18 и јужном међом пута Сајан – Иђош, парцела 3782 долази до тромеђе пута и парцела 462 и 2834 (гранична белега бр.1 9), мења правац ка југу, обухвата парцеле 461, 462 и 763 преко граничних белега бр. 20 - 24 и пратећи источну међу улице Ветрењача, парцеле 1666 и 11680 долази до тромеђе улице, канала, парцела 3665 и парцеле 1198 (гранична белега бр. 25).

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати јужну међу канала, парцела 3665 до тромеђе канала, парцеле 3665 и 3654 и парцеле 1199 (гранична белега бр. 26), мења правац ка југозападу и пратећи западну међу канала, парцела 3654 долази до тромеђе државног пута I реда бр.24, парцела 3816, канала, парцела 3654 и парцеле 1220 (гранична белега бр. 27).

Од тромеђе граница у правцу запада прати северну међу државног пута до четворомеђе државног пута, Велике улице, парцела 1677 (гранична белега бр. 28), улице Ветрењача, парцела 1680 и парцеле 1219, пресеца државни пут до четворомеђе улице Ветрењача, парцела 1680, улице Халац Михаља, парцела 1681, пољског пута, парцела 3824 и парцеле 1221 (гранична белега бр. 29).

Од четворомеђе граница у правцу југа прати западну међу пољског пута до тромеђе пута, канала, парцела 3667 и парцеле 1222 (гранична белега бр. 30), скреће ка југозападу, прати јужну међу парцела 1222, 1223, 1224, 1226, јужну међу улице Халац Михаља, парцела 1681 преко граничних белега бр. 31 и 32 до тромеђе улице и парцела 1601 и 3290 (гранична белега бр. 33).

Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу парцела 3290, 3292 и 3668 до тромеђе канала, парцела 3668 пољског пута, парцела 3830 и парцеле 1633, мења правац ка западу и пратећи северну међу путева, парцеле 3830 и 3831 и канала, парцела 3675 (преко граничних белега бр. 34, 35, 36 и 37) и долази до тромеђе канала, парцела 3675, улице Иве Лоле Рибара, парцела 1692 и парцеле 3331/2 (гранична белега бр. 38).

Од тромеђе граница у правцу запада прати северну међу парцела 3331/2, 3331/1, 3332 3333 (преко граничних белега бр. 39–46) и источну међу пута, парцела 3338 до тромеђе пута и парцела 3337 и 3340.

Од тромеђе граница у правцу југозапада пресеца парцелу 3340 до североисточне међе пољског пута, парцела 3676/1, а затим у правцу северозапада прати његову северну међу до тромеђе пута, парцела 3676/1, канала, парцела 3676/2 и парцеле 3340 где мења правац ка североистоку и прати западну међу парцеле 3340 до четворомеђе улице Ђуре Ђаковића, парцела 1685, пута, парцела 3832 и парцела 3339 и 3340 (гранична белега бр. 50).

Од четворомеђе граница у правцу југозапада пресеца улицу и западном међом пута, парцеле 3832 и 3833 (преко граничних белега бр. 51 и 52) долази до тромеђе пута, парцела 3833, пољског пута, парцела 3834 и парцеле 3341 (гранична белега бр. 53), мења правац ка северу и пратећи источну међу пољског

пута долази до тромеђе Ударничке улице, парцела 1668, пољског пута, парцела 3834 и парцеле 1470 (гранична белега бр. 54).

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца улицу до граничне белеге бр. 55 и северном међом пољског пута, парцела 3834 и преко граничне белеге бр. 56 долази до четворомеђе улице Петефи Шандора, парцела 1673, пута, парцела 3835, пољског пута, парцела 3779 и парцеле 722 (гранична белега бр. 57).

Од четворомеђе граница наставља у правцу југозапада, прати јужну међу парцела 3779, 2788/3, 2788/2, 2787 и 2786 до тромеђе канала, парцела 3651, пољског пута, парцела 3537 и парцеле 2786, мења правац ка северу и прати источну међу канала до тромеђе канала, парцела 3651, пољског пута, парцела 3778 и парцеле 2799.

Од четворомеђе граница наставља у правцу североистока, прати јужну и источну међу путева, парцеле 3778, 3780 и 3748 до тромеђе путева, парцеле 3748 и 3747 и парцеле 199 (преко граничних белега бр. 60-67), мења правац ка истоку, прати јужну међу пољског пута, парцела 3747 до тромеђе пољског пута и парцела 185 и 186.

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца пољски пут и канал, парцела 3638 и пратећи јужну међу парцела 2468 и 2467 долази до тромеђе пољских путева, парцеле 3740 и 3745 и парцеле 2467, пресеца пољски пут, парцела 3740 и наставља у правцу запада пратећи северну међу пољског пута, парцела 3740 до тромеђе пољских путева, парцеле 3740 и 3741 и парцеле 2471.

Од тромеђе граница у правцу севера прати источну међу пољског пута, парцела 3741 до почетне тачке описа обухвата Плана.

У обухват Плана улазе и делови парцела 3130, 3803 и 3128 у КО Сајан у површини од 1,03 ha.

Укупна површина планског подручја износи 681.68ha.

Члан 3.

План генералне регулације одређен је Елаборатом који садржи:

Текстуални део

Увод

I Полазне основе плана

1. Извод из текстуалног дела Концепта плана и

II Плански део, који садржи:

1. Границе обухвата плана и границе грађевинског подручја
2. Правила уређења
3. Правила грађења
4. Етапе за реализацију плана

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 3/2015).

Члан 5.

План генералне регулације израђен је у шест примерака у аналогном и шест примерака у дигалном 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 Општинске управе општине Кикинда.

Трошкове спровођења Плана сносиће општина Кикинда.

Члан 8.

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

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



Република Србија
Аутономна Покрајина Војводина
ОПШТИНА КИКИНДА
СКУПШТИНА ОПШТИНЕ
Број: ПП-04-06-15/2015
Дана: 29.05.2015. године
К И К И Н Д А

ПРЕДСЕДНИЦА СО КИКИНДА
Александра Мајкић с.р.

A) ТЕКСТУАЛНИ ДЕО

УВОД

На основу Одлуке о приступању изради Плана генералне регулације насељених места општине Кикинда ("Службени лист општине Кикинда", број 26/09) приступило се изради Плана генералне регулације насеља Сајан.

Општина Кикинда, Општинска управа, Секретаријат за стамбено-комуналне послове, урбанизам и привреду донео је Решење да се Стратешка процена утицаја на животну средину за План генералне регулације за насеље Сајан неће израђивати ("Службени лист општине Кикинда", број 3/2015).

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

Планом се утврђују: граница обухвата грађевинског подручја, просторне целине и зоне (намена површина) са правилима уређења и грађења, инфраструктурни правци и коридори, зоне 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, провера решења и утврђивање потребе да се приступи измени и допуни урбанистичког плана врши орган надлежан за његово доношење по истеку рока за који се доноси средњорочни програм уређивања грађевинског земљишта, односно најмање сваке четири године. 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 Сајана 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;
- Изналажење 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;
- Туристичка валоризација природних и антропогених вредности на простору општине, а тиме и насеља Сајан, као и обезбеђивање услова за развој различитих облика 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.

Осим наведених најважнијих основних урбанистичких циљева, утврђују се и **посебни циљеви** у појединим зонама, односно целинама.

Демографија

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

Пројекција демографског развоја утврђена је на основу анализе досадашњих кретања и карактеристика популације и на основу до сада објављених података из књига Пописа становништва, домаћинства и станова у Републици Србији 2011.године. Према досадашњим биодинамичким карактеристикама популације, као и на основу планираних мера демографске политике и претпостављеног привредног и укупног друштвеног развоја, у периоду 2011-2031. год. прогнозиран је пад укупног броја становника, тако да ће 2031. године у Сајану живети 900 становника. Просечна величина домаћинства износиће 2,5 чланова по домаћинству, а укупан број домаћинства биће 360.

Пројекција броја становника, домаћинства и просечна величина домаћинства:

Насеље	Број становника		Индекс 2031/11	Просечна стопа раста 2011/31	Број домаћинства		Просечна величина домаћинства	
	2011. г.	2031. г.			2011. г.	2031. г.	2011. г.	2031. г.
Сајан	1170	900	76,9	-1,29	450	360	2,6	2,5

Привреда

Основни циљ израде Плана у области привреде је обезбеђење просторних услова за развој мањих прерађивачких погона заснованих на постојећој сировинској основи насеља.

Сагледавањем досадашњих развојних тенденција и постојећих развојних потецијала, као и на основу оцене могућности будућег развоја дата је глобална концепција привредног развоја насеља Сајан. Насилц развоја биће пољопривреда и уз њу везана прерађивачка индустрија (мала и средња предузећа).

У циљу бржег привредног раста и развоја насеља, привредне активности треба усмерити на подстицање развоја примарне пољопривредне производње, као основе за развој мањих прерађивачких погона у насељу. У циљу повећања степена запослености и прихода становништва потребно је обезбедити и услове за динамичнији развој предузетништва.

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

- Формирање радних зона у југозападном и јужном делу насеља, чиме ће се обезбедити просторни услови за изградњу капацитета прерађивачке индустрије, као и малих и средњих предузећа;
- Проширење постојећег радног комплекса у југозападном делу насеља;
- Изградња потребне инфраструктуре за развој прерађивачке индустрије и малих и средњих предузећа (саобраћајна, енергетска, комунална и друга инфраструктура).
- Изградња свих планираних привредних капацитета мора се вршити уз строго поштовање мера заштите животне средине;
- Лоцирање нових индустријских капацитета, као и капацитета малих и средњих предузећа обавезно је у оквиру планираних радних зона.

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

Туризам

Циљеви развоја туризма на простору насеља су:

- валоризација туристичких потенцијала у складу са принципима развоја одговорног и одрживог туризма;
- дефинисање приоритетних облика и обима туристичких активности;
- одређивање врсте и просторног размештаја туризма на простору насеља.

Основно полазиште у планирању развоја туризма на простору насеља Сајан је ППО Кикинда као и Стратегија просторног развоја.

Развој туризма на простору насеља Сајан у наредном планском периоду, уз поштовање принципа одрживог развоја, базираће се на развоју следећих облика: спортско-рекреативног, етно, ловног и културно-манifestационог туризма.

Планирани спортско-рекреативни садржаји у оквиру планиране зоне спорта, рекреације и туризма представљаће основу развоја спортско-рекреативног туризма.

Такође, у оквиру зоне спорта, рекреације и туризма планира се изградња смештајних капацитета са угоститељским, занатским и продајним делом што ће омогућити развој етно туризма кроз активирање и оспособљавање становништва за пружање услуга смештаја, исхране и других туристичких понуда.

Ловни туризам ће бити један од атрактивнијих делова туристичке понуде. Бројност дивљачи и дуга традиција лова представљају добре предуслове за даљи организован развој ловног туризма, који треба да буде окренут како домаћем, тако и иностраном тржишту.

Културно-манifestациони туризам ће користити предности богатог културно-историјског и етнолошког наслеђа, као и традиционалних манифестација.

Јавне службе

Циљ је да се постојеће службе у наредном периоду задрже и да се створе предуслови за њихово унапређење у погледу локације, ангажоване површине и осавремењавања и побољшања услова рада.

Становање

Полазећи од претпоставке да треба обезбедити здраву животну средину, оптималну организацију основних структура у простору, повољан међусобни однос према другим структурама, као и према природним условима, и створити што равноправније услове за живот, постављају се следећи циљеви:

- обезбедити одговарајући стандард становања;
- обезбедити здраве услове становања – физиолошке, психолошке и социолошке;
- парцеле намењене становању које су великих површина плански поделити на део парцеле намењен стамбеном објекту са баштом и окућницом уобичајених површина, а део наменити за пољопривредно земљиште успостављајући нову границу грађевинског земљишта-подручја насеља.

Саобраћај

- Побољшање повезаности насеља са суседним насељима и општинским центром (рехабилитација и реконструкција општинске путне мреже);
- повећање нивоа услуге, комфора, као и безбедности кретања (рехабилитација и реконструкција насељске путне мреже).

Циљеви развоја из области енергетике су:

- Технолошка модернизација енергетских објеката;
- реконструкција, ревитализација и модернизација постојеће инфраструктуре;
- изградња нове инфраструктуре и производних енергетских капацитета;
- повећање сигурности напајања корисника електропреносног система, повећање поузданости рада преносног система и смањење губитака у преносном систему;
- смањење потрошње финалне енергије;
- обезбеђивање услова за унапређење енергетске ефикасности у обављању енергетске делатности (у производњи и преносу) и потрошњи енергије у свим енергетским секторима;
- супституција електричне енергије за добијање топлотне енергије другим енергентима;
- развој централизованих система снабдевања топлотном енергијом, посебно на бази локалних горива (отпаци биомасе, и др.);
- изградња когенерационих објеката за комбиновану производњу електричне и топлотне енергије;
- смањење штетних утицаја.

Водопривреда

- Дефинисање водопривредног развоја и могућности водопривреде као подстицајног или ограничавајућег фактора у оквиру других компонената развоја подручја;
- интегрално, комплексно, рационално и јединствено коришћење водних ресурса, како за водоснабдевање становништва, тако и за подмирење потреба осталих корисника вода;
- осигурање заштите и унапређење квалитета вода до нивоа несметаног коришћења вода за предвиђене намене, као и заштита и унапређење животне средине уопште и побољшање квалитета живљења људи;
- унапређење свих делатности на водама и око њих, како би се успешно могли реализовати други циљеви у области водопривреде.

Електроенергетска инфраструктура

- Сигурно и квалитетно снабдевање електричном енергијом;
- Обезбеђење довољног капацитета у постојећим трафостаницама њиховом реконструкцијом и изградња нових трафостаница.

Термоенергетска инфраструктура

- побољшање рада и поузданости постојеће гасовдне мреже, као и њен даљи развој,
- функционално коришћење и штедња необновљивих ресурса,
- развој и коришћење алтернативних облика енергије.

Електронска комуникациона инфраструктура

- 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.

Насељско зеленило и заштита животне средине

Концепција озелењавања предметног насеља је усмерена у контексту:

- формирања и повећања зелених површина појединих категорија;
- реконструкције постојећих зелених површина;
- међусобног повезивања зелених површина у континуиран систем преко линијског зеленила.

Делимично деградиран квалитет животне средине предметног насеља захтева примену одређених просторно - планских мера у контексту заштите животне средине.

Планом се предвиђају адекватне мере заштите животне средине, чијом имплементацијом ће се, у одређеној мери, санирати и унапредити постојеће стање природних ресурса.

II ПЛАНСКИ ДЕО

1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА И ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.1. ГРАНИЦА ОБУХВАТА ПЛАНА

Почетне тачка описа обухвата Плана генералне регулације насеља Сајан се налази на тромеђи пољских путева, парцела 3739 и 3741 и парцеле 2471.

Од тромеђе граница у правцу истока прати јужну међу пољског пута и јужну међу канала, парцела 3596 до тромеђе канала, пута, парцела 3737 и парцеле 2459 и даље ка југу пратећи западну међу пута, парцела 3737 долази до четворомеђе улице Војвођанске, парцела 1649, пута, парцела 3737 и парцела 37 и 3738 (гранична белега бр. 2).

Од четворомеђе граница наставља у правцу југоистока, пресеца улицу и прати западну међу пута, парцела 3736 (преко граничних белега од 3 до 17) до четворомеђе Сабоове улице, парцела 1665, улице Ветрењача, парцела 1666, пута, парцела 3736 и парцеле 464/1 (гранична брелега бр. 17).

Од тромеђе граница у правцу истока пресеца пут и преко граничне белеге бр. 18 и јужном међом пута Сајан – Иђош, парцела 3782 долази до тромеђе пута и парцела 462 и 2834 (гранична белега бр.1 9), мења правац ка југу, обухвата парцеле 461, 462 и 763 преко граничних белега бр. 20 - 24 и пратећи источну међу улице Ветрењача, парцеле 1666 и 11680 долази до тромеђе улице, канала, парцела 3665 и парцеле 1198 (гранична белега бр. 25).

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати јужну међу канала, парцела 3665 до тромеђе канала, парцеле 3665 и 3654 и парцеле 1199 (гранична белега бр. 26), мења правац ка југозападу и пратећи западну међу канала, парцела 3654 долази до тромеђе државног пута I реда бр.24, парцела 3816, канала, парцела 3654 и парцеле 1220 (гранична белега бр. 27).

Од тромеђе граница у правцу запада прати северну међу државног пута до четворомеђе државног пута, Велике улице, парцела 1677 (гранична белега бр. 28), улице Ветрењача, парцела 1680 и парцеле 1219, пресеца државни пут до четворомеђе улице Ветрењача, парцела 1680, улице Халац Михаља, парцела 1681, пољског пута, парцела 3824 и парцеле 1221 (гранична белега бр. 29).

Од четворомеђе граница у правцу југа прати западну међу пољског пута до тромеђе пута, канала, парцела 3667 и парцеле 1222 (гранична белега бр. 30), скреће ка југозападу, прати јужну међу парцела 1222, 1223, 1224, 1226, јужну међу улице Халац Михаља, парцела 1681 преко граничних белега бр. 31 и 32 до тромеђе улице и парцела 1601 и 3290 (гранична белега бр. 33).

Од тромеђе граница у правцу југа прати западну међу парцела 3290, 3292 и 3668 до тромеђе канала, парцела 3668 пољског пута, парцела 3830 и парцеле 1633, мења правац ка западу и пратећи северну међу путева, парцеле 3830 и 3831 и канала, парцела 3675 (преко граничних белега бр. 34, 35, 36 и 37) и долази до тромеђе канала, парцела 3675, улице Иве Лоле Рибара, парцела 1692 и парцеле 3331/2 (гранична белега бр. 38).

Од тромеђе граница у правцу запада прати северну међу парцела 3331/2, 3331/1, 3332 3333 (преко граничних белега бр. 39–46) и источну међу пута, парцела 3338 до тромеђе пута и парцела 3337 и 3340.

Од тромеђе граница у правцу југозапада пресеца парцелу 3340 до североисточне међе пољског пута, парцела 3676/1, а затим у правцу северозапада прати његову северну међу до тромеђе пута, парцела 3676/1, канала, парцела 3676/2 и парцеле 3340 где мења правац ка североистоку и прати западну међу парцеле 3340 до четворомеђе улице Ђуре Ђаковића, парцела 1685, пута, парцела 3832 и парцела 3339 и 3340 (гранична белега бр. 50).

Од четворомеђе граница у правцу југозапада пресеца улицу и западном међом пута, парцеле 3832 и 3833 (преко граничних белега бр. 51 и 52) долази до тромеђе пута, парцела 3833, пољског пута, парцела 3834 и парцеле 3341 (гранична белега бр. 53), мења правац ка северу и пратећи источну међу пољског пута долази до тромеђе Ударничке улице, парцела 1668, пољског пута, парцела 3834 и парцеле 1470 (гранична белега бр. 54).

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца улицу до граничне белеге бр. 55 и северном међом пољског пута, парцела 3834 и преко граничне белеге бр. 56 долази до четворомеђе улице Петефи Шандора, парцела 1673, пута, парцела 3835, пољског пута, парцела 3779 и парцеле 722 (гранична белега бр. 57).

Од четворомеђе граница наставља у правцу југозапада, прати јужну међу парцела 3779, 2788/3, 2788/2, 2787 и 2786 до тромеђе канала, парцела 3651, пољског пута, парцела 3537 и парцеле 2786, мења правац ка северу и прати источну међу канала до тромеђе канала, парцела 3651, пољског пута, парцела 3778 и парцеле 2799.

Од четворомеђе граница наставља у правцу североистока, прати јужну и источну међу путева, парцеле 3778, 3780 и 3748 до тромеђе путева, парцеле 3748 и 3747 и парцеле 199 (преко граничних белега бр. 60-67), мења правац ка истоку, прати јужну међу пољског пута, парцела 3747 до тромеђе пољског пута и парцела 185 и 186.

Од тромеђе граница у правцу северозапада пресеца пољски пут и канал, парцела 3638 и пратећи јужну међу парцела 2468 и 2467 долази до тромеђе пољских путева, парцеле 3740 и 3745 и парцеле 2467, пресеца пољски пут, парцела 3740 и наставља у правцу запада пратећи северну међу пољског пута, парцела 3740 до тромеђе пољских путева, парцеле 3740 и 3741 и парцеле 2471.

Од тромеђе граница у правцу севера прати источну међу пољског пута, парцела 3741 до почетне тачке описа обухвата Плана.

У обухват Плана улазе и делови парцела 3130, 3803 и 3128 у КО Сајан у површини од 1,03 ха.

Укупна површина обухвата Плана износи око **681,68** ха.

Обухват Плана се налази у катастарској општини Сајан.

1.2. ГРАНИЦА ГРАЂЕВИНСКОГ ПОДРУЧЈА

1.2.1. Граница грађевинског подручја насеља

Почетне тачка описа границе грађевинског подручја насеља Сајан је тачка 1, која се налази на тромеђи канала, парцела 3657, пољског пута, парцела 3778 и парцеле 2798.

Од тромеђе граница у правцу североистока прати јужну међу пољских путева, парцеле 3778 и 3780 до тачке 2, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 3780 и парцела 722 и 723.

Од тачке 2 граница мења правац ка југоистоку и прати западну међу парцеле 722 до тачке 3, која се налази на четворомеђи парцела 722, 725, 729 и 730.

Од четворомеђе граница наставља у правцу североистока и прати северну међу парцела 730, 733, 734, 735, 736, 738, 740, 742, 743, 745, 746, 747, 751, 755, 756, 757 и 759 и долази до тачке 4, која се налази на четворомеђи парцела 705, 706, 759 и 761.

Од тачке 4 граница наставља у истом правцу и прати северну међу парцела 761, 762, 765, 767, 769, 772, 777, 779, 781, 783, 784, 786, 787, 789, 790, 792, 1671, 660, 662 и 664 и долази до тачке 5, која се налази на четворомеђи парцела 664, 665, 685 и 686.

Од четворомеђе граница наставља у правцу североистока и прати северну међу парцела 665, 666, 668, 670, 672, 674, 676, 677 и долази до тачке 6, која се налази на тромеђи пољског пута, парцела 3780 и парцела 677 и 678.

Од тачке 6 граница у правцу истока прати западну међу пољског пута и долази до тачке 7 (гранична белега бр. 57), која се налази на четворомеђи улице Петефи Шандора, парцела 1673, путева, парцеле 1670 и 3780 и парцеле 657.

Од четворомеђе граница мења правац ка југозападу и прати западну међу парцеле 657 до тачке 8, која се налази на тромеђи улице Петефи Шандора, парцела 1673 и парцела 656 и 657.

Од тачке 8 граница у правцу југоистока прати северну међу парцеле 656, а потом у истом правцу пресецајући парцеле 655, 653, 651, 649, 647, 644, 642, 640, 638, 636, 632, 630, 629, 627, 628, 624, 625, 622 и 620 долази до тачке 9, која се налази на међи парцела 620 и 615 на одстојању од 20 м северно од тромеђе парцела 619, 620 и 615.

Од тачке 9 граница наставља у правцу североистока и прати западну и северну међу парцеле 615 и долази до тачке 10, која се налази на тромеђи пута, парцела 1669 и парцела 615 и 616.

Од тромеђе граница наставља у правцу североистока и прати западну међу пута до тачке 11, која се налази на међи пута, парцела 1669 и парцеле 281 на одстојању од 47 m јужно од тромеђе пута и парцела 281 и 282.

Од тачке 11 граница мења правац ка северозападу и пресеца парцеле 281, 280, 278, 276, 274, 273, 272, 270, 269, 267, 266, 265, 264/1, 264/2, 262/2, 262/1, 259, 258 и 257 и долази до тачке 12, која се налази на међи пута, парцела 3748 и парцеле 257 на одстојању од 75 m јужно од тромеђе улице Иве Андрића, парцела 1657, пута, парцела 3748 и парцеле 257.

Од тачке 12 граница у правцу североистока, дужином од 174 m преко граничних белега бр.65 и 66 прати источну међу пута и долази до тачке 13, која се налази на међи пута, парцела 3748 и парцеле 256.

Од тачке 13 граница мења правац ка југоистоку и пресеца парцеле 256, 254, 253, 251, 248, 246/1, 246/2, 243/2, 243/1, 240 и 236 и долази до тачке 14, која се налази на тромеђи парцела 233/2, 236 и 232.

Од тромеђе граница наставља у правцу југоистока, прати северну међу парцеле 232, а потом у истом правцу пресеца парцеле 231 и 226 до тромеђе парцела 226, 227 и 228, прати северну међу парцеле 227, даље пресеца парцеле 225 и 1658 до тромеђе пута, парцела 1658 и парцеле 302 и 305 и северном међом парцеле 302 долази до тачке 15, која се налази на међи парцела 302 и 304 на одстојању од 34 m северозападно од тромеђе парцела 302, 304 и 303.

Од тачке 15 граница наставља у правцу североистока и пресеца парцеле 304, 306, 309, 311, 313, 314, 316, 320, 322, 324, 326, 328, 330, 332, 334, 336, 338, 340, 342 и 346 и долази до тачке 16, која се налази на међи улице Сабоове, парцела 1660 и парцеле 346 на одстојању од 13 m северозападно од тромеђе улице и парцела 344 и 346.

Од тачке 16 граница наставља у правцу севера, пресеца улицу до тромеђе улице и парцела 347 и 348, прати западну међу парцела 347 и 349 до тромеђе парцела 349, 350 и 353 и пресеца парцеле 353, 355, 357 и 359 и пратећи северну међу парцеле 358 долази до тачке 17, која се налази на тромеђи парцела 358, 359 и 361.

Од тромеђе граница наставља у правцу севера, пресеца парцелу 361, прати западну међу парцеле 363, 367 и 369/2, пресеца парцелу 369/1 и 372 до тачке 18, која се налази на западној међи улице, парцела 1649 и парцеле 372.

Од тачке 18 граница у правцу запада прати северну међу парцела 372 и 370 и источном међом парцеле 183 долази до тачке 19, која се налази на тромеђи парцела 179,183 и 183.

Од тромеђе граница у правцу севера прати северну међу парцела 182 и 181 и западном међом улице Ужичке, парцела 1648 долази до тромеђе улице и парцела 173 и 174, где мења правац ка западу преко граничне белеге бр.75 и пратећи јужну међу парцела 173 и 3638 (канал) долази до тачке 20, која се налази на међи канала и парцеле 185.

Од тачке 20 граница у правцу запада пресеца канал и пратећи јужну међу парцела 2468 и 2471 и западном међом парцеле 2471 долази до тачке 21, која се налази на тромеђи пољских путева, парцеле 3739 и 3741.

Од тромеђе граница у правцу истока прати јужну међу пољског пута, парцела 3739 и канала, парцела 3596 до тачке 22, која се налази на тромеђи канала, пута, парцела 3737 и парцеле 2459.

Од тачке 22 граница у правцу југоистока прати западну међу путева, парцеле 3737 и 3736 преко граничних белега бр.2-5 и долази до тачке 23, која се налази на тромеђи пута, парцела 3736 и парцела 41 и 42.

Од тромеђе граница у правцу југа пресеца парцеле 42, 45 47, 49 и 51 и долази до тачке 24, која се налази на тромеђи парцела 51, 52 и 53.

Од тачке 24 граница у правцу истока прати северну међу парцеле 53 и 57, пресеца парцеле 58 и 60 и долази до тачке 25, која се налази на тромеђи пута, парцела 3736 и парцела 60 и 61.

Од тромеђе граница наставља у правцу југоистока преко граничних белега бр.6-9, прати западну међу пута, парцела 3736 до тачке 26, која се налази на тромеђи пута и парцела 62 и 64.

Од тачке 26 граница у правцу запада прати јужну међу парцеле 62, пресеца улицу Омладинску, парцела 1652 до тромеђе улице и парцела 89 и 91, скреће ка северу и прати источну међу парцеле 91, у продужетку јужне међе парцела 93 и 96 пресеца парцелу 91 и пратећи јужну међу парцела 93, 96, 98, 100 и 103 долази до тачке 27, која се налази на четворомеђи парцела 103, 110, 111 и 115. Од четворомеђе граница у правцу југа прати западну међу парцела 111, 112, 120, 125, 1638 и 132 и долази до тачке 28, која се налази на тромеђи улице Краљевића Марка, парцела 1648 и парцела 132 и 133.

Од тачке 28 граница у правцу запада, дужином од око 25 m прати северну међу улице, мења правац ка југу, пресеца улицу и прати западну међу парцеле 409, скреће ка западу и прати северну међу парцеле 408 и у продужетку међе између парцела 407 и 408, пресеца парцелу 405 и долази до тачке 29, која се налази на међи парцела 379 и 405.

Од тачке 29 граница наставља у правцу југа и прати западну међу парцеле 405 до тромеђе парцела 405, 385 и 387 и даље ка југоистоку пресеца парцеле 387, 389 и 390 и долази до тачке 30, која се налази на међи парцела 390 и 392 на одстојању од 35 m западно од тромеђе канала, парцела 1398 и парцела 390 и 392.

Од тачке 30 граница наставља у правцу југоистока, прати северну међу парцеле 392, пресеца парцеле 1398, 399, 400, 402, 1639, 418, 421, 422, 424, 426, 428, 432, 1640, 445, 450, 452, 454, 455, 458, 459 и 460 и долази до тачке 31, која се налази на међи пута, парцела 3736 и парцеле 460 на одстојању од 70 m северно од тромеђе улице Сабоове, парцела 1665, пута, парцела 3736 и парцеле 460.

Од тачке 31 граница у правцу југа прати западну међу путева, парцеле 3736 и 3782 и парцела 2834 и 2833 преко граничних белега бр.16-19 и долази до тачке 32 која се налази на тромеђи парцела 463, 2832 и 2833 (гранична белега бр.20).

Од тромеђе граница у правцу запада прати јужну међу парцеле 463 преко граничне белеге бр.21, пресеца улицу Ветрењача, парцела 1686, пресеца парцелу 464/1 и јужном међом парцеле 464/2 долази до тачке 33, која се налази на тромеђи парцела 464/1, 464/2 и 465.

Од тачке 33 граница наставља у правцу северозапада и пресеца парцеле 465, 467, 469, 471/1, 471/2, 474, 476, 477/2, 479, 481, 486, 488, 489, 1641, 510, 511 и 512 и дужином од 60 m прати јужну међу парцеле 516 до тачке 34, која се налази на међи парцела 516 и 518.

Од тачке 34 граница мења правац ка југозападу и пресеца парцеле 518, 525, 528, прати западну међу парцеле 528 и даље ка југозападу пресеца парцеле 531, 533, 535, 536, 538, 543 и 545 и долази до тачке 35, која се налази на међи парцела 545 и 547 на одстојању од 77 m северозападно од тромеђе парцела 507, 545 и 547.

Од тачке 35 граница у правцу југоистока прати северну међу парцеле 547, пресеца парцеле 507, 1642, 506 и 502 до тромеђе парцела 502, 501 и 1641, пресеца парцеле 1641, 466, 497, 494, 492, 491, 1645, 1164 и 1167 и долази до тачке 36, која се налази на тромеђи парцела 1167, 1168 и 1169.

Од тромеђе граница наставља у правцу југоистока и прати северну међу парцела 1168, 1172, 1176, пресеца парцеле 1176, 1646 и 1178, прати северну међу парцеле 1177 и даље ка југоистоку пресеца парцелу 1181 до тромеђе парцела 1181, 1184 и 1183, прати северну међу парцела 1183, 1186, 1191, 1193, 1194, 1196 и пресецајући пут, парцела 1680 долази до тачке 37, која се налази на међи пута и парцеле 2825.

Од тачке 37 граница дужином од око 160 m у правцу југа прати источну међу пута до тачке 38, која се налази на међи улице Ветрењача, парцела 1680 и парцеле 3282.

Од тачке 38 граница мења правац ка северозападу, пресеца улицу и парцеле 1142, 1145, 1147, 1148, 1149 и 1151 и долази до тачке 39, која се налази на тромеђи канала, парцела 1152 и парцела 1151 и 1154.

Од тромеђе граница наставља у правцу северозапада и пресеца парцеле 1154, 1156, 1157, 1158, 1160, 1162, 1055 и 1053 до тромеђе парцела 1053, 1048 и 1051, прати западну међу парцеле 1051 и пресецајући парцеле 1048, 1044 и 1042 долази до тачке 40, која се налази на међи канала, парцела 1643 и парцеле 1042 на одстојању од 48 m југозападно од тромеђе улице Иве Андрића, канала и парцеле 1042.

Од тачке 40 граница скреће ка југозападу и прати источну међу канала до тромеђе канала, пута, парцела 1678 и парцеле 1042, мења правац ка југоистоку и прати северну међу пута до тромеђе пута, парцела 1678 и парцела 1044 и 1048, пресеца пут и даље ка југозападу прати западну међу парцеле 1070 и 1067 до тачке 41, која се налази на међи парцела 1067 и 1056 на одстојању од 37 m југозападно од тромеђе парцела 1056, 1067 и 1070.

Од тачке 41 граница наставља у правцу југоистока и пресеца парцеле 1067, 1069, 1072, 1074, 1076, 1078, 1081, 1085, 1089, 1093, 1095, 1098, 1100, 1103, 1105 и 1106 до тачке 42, која се налази на међи канала, парцела 1106 и парцеле 1108 на одстојању од 34 m североисточно од тромеђе канала и парцела 1107 и 1108.

Од тачке 42 граница у правцу североистока прати јужну међу канала, парцела 1106, пресеца канал, парцела 1167, мења правац ка северозападу и прати, поново мења правац ка североистоку и пратећи источну међу парцеле, источну међу канала, парцела 1167 до тромеђе канала и парцела 1130 и 1147 и поново мења правац ка североистоку и пратећи источну међу парцеле 1147 долази до тачке 43, која се налази на тромеђи парцела 1139, 1140 и 1147.

Од тромеђе граница у правцу југоистока прати јужну међу парцеле 1140, пресеца улицу Ветрњача, парцела 1680 и долази до тачке 44, која се налази на међи улице и парцеле 3282.

Од тачке 44 граница у правцу југозапада преко граничних белега бр. 24 и 25 прати источну међу улице до тромеђе улице, канала, парцела 3665 и парцеле 1198, скреће ка југоистоку и прати јужну међу канала до тачке 45 (гранична белега бр. 26), која се налази на тромеђи канала, парцеле 3665 и 3654 и парцеле 1199.

Од тачке 45 граница у правцу југозапада прати западну међу канала до тромеђе канала, државног пута I реда бр.24, парцела 3816 и парцеле 1220, скреће ка северозападу и пратећи северну међу државног пута преко граничне белеге бр. 27 и долази до тачке 46, која се налази на четворомеђи државног пута, улице Ветрењача, парцела 1680, улице Халаи Михаља, парцела 1681 и парцеле 1219 (гранична белега бр. 28).

Од четворомеђе граница наставља у правцу југозапада и прати јужну међу улице Халаи Михаља, обухвата парцеле 1221, 1222, 1223, 1224, 1225 и 1226 и преко граничних белега бр.29-31 долази до тачке 47, која се налази на тромеђи улице Халаи Михаља, парцела 1681 и парцела 1226 и 3284/4 (гранична белега бр. 32).

Од тачке 47 граница наставља у правцу југозапада, прати јуђну међу улице до тачке 48, која се налази на међи улице и парцеле 3290 на одстојању од 17 m југозападно од тромеђе улице и парцела 3287 и 3290.

Од тачке 48 граница у правцу севера пресеца улицу и под правим углом пресеца парцелу 1281 до међе парцела 1281 и 1283, мења правац ка североистоку, прати источну међу парцела 1283 и 1272 до тромеђе парцела 1272, 1273 и дужином од 62 m у правцу тромеђе парцела 1247, 1248 и 1249 пресеца парцелу 1248 до тачке 49.

Од тачке 49 граница мења правац ка северозападу и пресеца парцеле 1248, 1252, 1254, 1256, 1258, 1261, 1263, 1265, 1267, 1270/1, 1270/2 и 1683 до тромеђе парцела 1683 и 962 и 978 и даље прати северну међу парцеле 978 до тачке 550, која се налази на тромеђи парцела 942/1, 944 и 978.

Од тромеђе граница наставља у правцу југозапада, пресеца парцеле 978, 976, 974/2, 974/1, 973 и 970, прати западну међу парцела 970, 1304 до тромеђе парцела 1304, 1305 и 1307, пресеца парцеле 1307, 1308, 1309, 1313 и западном међом парцеле 1324 дужином од 46 m долази до тачке 51, која се налази на међи парцела 1322 и 1324.

Од тачке 51 граница мења правца ка југоистоку и пресеца парцеле 1324, 1325, 1326, 1331, 1333, 1683, 1293, 1290, 1289/3, 1289/2, 1289/1, 1287, 1285/2 и 1285/1 до тромеђе парцела 1285/1, 1283 и 1282 и западном међом парцеле 1283 долази до тачке 52, која се налази на тромеђи улице Халаи Михаља и парцела 1282 и 1283.

Од тромеђе граница у правцу истока прати северну међу парцеле 1681 до тромеђе улице и парцела 1281 и 1283, скреће ка југу, пресеца улицу преко граничне белеге бр.33 и источном међом парцеле 1601 долази до тачке 53, која се налази на тромеђи парцела 1601, 3290 и 1602.

Од тачке 53 граница у правцу запада прати северну међу парцела 1602,1604,1606 и 1608, скреће ка југу преко граничне белеге бр. 35 и прати западну међу парцела 1608, 1634, 3292 и 3668 долази до тачке 54, која се налази на тромеђи канала, парцела 3668, пута, парцела 3830 и парцеле 1633 (гранична белега бр. 36).

Од тромеђе граница у правцу северозапада прати јужну међу парцеле 1633 и 1692, скреће ка северу преко граничних белега бр. 37 и 38 и прати источну међу парцела 3331/2 и 3331/1 до тачке 55, која се налази на тромеђи улице Иве Лоле Рибара, парцела 1692 и парцела 3331/1 и 1600 (гранична белега бр. 39).

Од тачке 55 граница наставља у правцу северозапада и преко граничних белега бр.40-45 прати северну међу парцела 3331/1, 3332 и 3333 до тачке 56, која се налази на четворомеђи улице Егете Јожефа, парцела 1689, пута, парцела 3338 и парцела 1537 и 3333 (гранична белега бр. 39).

Од четворомеђе граница у правцу југозапада прати источну међу пута, пресеца парцелу 3340 до североисточне међе канала, парцеле 3676/1, мења правац ка северозападу и прати северну међу канала до тачке 57, која се налази на тромеђи канала, парцеле 3676/1 и 3676/2 и парцеле 3340.

Од тачке 57 граница у правцу северозапада изузима парцелу 3832 преко граничних белега бр.50-52 и долази до тачке 58, која се налази на тромеђи канала, парцела 3677 и парцела 1490 и 3832 (гранична белега бр. 53).

Од тромеђе граница наставља у правцу северозапада и прати источну међу канала, парцела 3677 до тачке 59, која се налази на тромеђи канала, пута, парцела 3834 и парцеле 1470.

Од тачке 59 граница у правцу севера преко граничне белеге бр.54 прати источну међу пута, пресеца улицу и долази до тачке 60, која се налази на тромеђи улице Ударничке, парцела 1668 и парцела 1458 и 1459 (гранична белега бр. 55).

Од тромеђе граница у правцу истока прати северну међу улице до тромеђе улице и парцела 1454 и 1455, а затим дужином од 60 m прати у правцу североистока западну међу парцеле 1455 до тачке 61, која се налази на међи парцела 1454 и 1455.

Од тачке 61 граница наставља у правцу југоистока, пресеца парцеле 1545, 1451, 1450, 1449, 1446, 1445, 1444, 1441, 1437, 1435 и 1433 и долази до тачке 62, која се налази на међи парцела 1433 и 1431 на одстојању од 43 m североисточно од тромеђе парцела 1431, 1432 и 1433.

Од тачке 62 граница у правцу североистока прати источну међу парцеле 1433 до тромеђе пута, парцела 1686 и парцела 1413 и 1433, мења правац ка југоистоку, прати јужну међу пута до тромеђе пута, парцеле 1686 и 1687 и парцеле 1413, мења правац ка североистоку, пресеца пут и прати источну међу парцеле 1393 до тачке 63, која се налази на међи парцела 1393 и 1397 на одстојању од 31 m југозападно од тромеђе парцела 1392, 1393 и 1397.

Од тачке 63 граница наставља у правцу северозапада и пресеца парцеле 1393, 1390, 1387, 1385, 1383, 1381, 1379, 1376, 1374, 1372, 1370, 1369, 1367, 1366, 1363, 1360 и 1358 до тромеђе парцела 1355, 1356 и 1358, прати јужну међу парцеле 1356, пресеца парцелу 1355, прати јужну међу парцеле 1352 и даље ка североистоку пресеца парцеле 1350, 1348 и 1346 и долази до тачке 64, која се налази на тромеђи парцела 1346, 1342 и 1344.

Од тачке 64 граница у правцу југозапада прати западну међу парцеле 1346 до тачке 65, која се налази на тромеђи пута, парцела 1886 и парцела 1334 и 1335.

Од тромеђе граница у правцу истока дужином од око 15 m прати северну међу пута, пресеца га и у правцу југозапада прати западну међу парцеле 1469, пресеца је и долази до тачке 66, која се налази на међи пута, парцела 1668 и парцеле 1469.

Од тачке 66 граница у правцу запада прати преко граничних белега бр.56 и 57 западну међу парцела 1469, 1468, 1673 и јужном међом парцела 2788/3, 2788/2, 2787 и 2786 долази до тачке 67, која се налази на тромеђи канала, парцела 3651 и парцела 2786 и 3537.

Од тромеђе граница у правцу севера прати источну међу канала и долази до тачке 1, која је уједно и почетна тачка описа границе грађевинског подручја насеља Сајан.

Укупна површина грађевинског подручја насеља Сајан износи око **374,45** ha.

1.2.2. Граница грађевинског подручја изван насеља

Грађевинско подручје изван насеље Сајан обухвата делове парцела 3128, 3130 и 3803 у површини од око **1,03** ha у катастарској општини Сајан.

Укупна површина грађевинског подручја износи око 375,48 ha.

2. ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА

2.1. КОНЦЕПЦИЈА УРЕЂЕЊА И ПОДЕЛА ПРОСТОРА НА ФУНКЦИОНАЛНЕ ЗОНЕ

2.1.1. Концепција уређења

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.

У будућој просторно-функционалној структури насеља ће, као резултат усклађивања наведених фактора, бити заступљене функционалне целине (зоне), као и површине јавне намене.

Простор у обухвату Плана намењен је формирању функционалних целина састављених од постојећих и планираних садржаја које ће чинити следеће зоне:

- центар насеља,
- становање,
- рад,
- спорт, рекреација и туризам,
- зелене површине,
- комуналне површине.

2.1.2. Функционалне зоне

2.1.2.1. Центар насеља

Центар насеља у просторној структури сваког насеља представља место концентрације више централних функција, те самим тим и место концентрације људи, кретања и објеката. Овој зони се стога, у планирању будуће просторне организације насеља, поклања посебна пажња јер од њене просторне структуре, нивоа планираних функција и објеката, у знатној мери зависи функционисање насеља. Такође, централна зона је најдинамичнији и највитаљнији део насељског простора.

У центру насеља налазе се сви централни садржаји који су заступљени у насељу из домена: управе и јавних предузећа, информатичке делатности и комуникација, културе, образовања, здравствене заштите, физичке културе и удружења грађана. За успешно функционисање центра насеља битна је његова приступачност. Лака доступност центру Сајана је обезбеђена самом локацијом у средишту насеља (раскрсница главних путева).

Центар насеља је задржан на оквирима постојећег, уз проширење ради формирања централне зоне и стварања могућности за увођење нових садржаја. Постојећи централни садржаји су: Месна заједница, пошта, здравствена станица са апотеком, Дом културе и библиотека, стари Дом културе, ловачки дом, биоскоп, ватрогасни дом, ветеринарска станица, предшколска установа, основна школа, комплекс верског објекта и етно кућа – друштво за негу традиције и екологије "Делибаб".

Што се тиче објеката културе, планира се адаптација постојећег објекта биоскопа. Такође се планира озелењавање простора око Дома културе у пејзажном стилу, опремање парковским мобилијаром и формирање паркинг површине. За здравствену станицу планира се проширење како би се обезбедио простор за картотеку и оставу. Такође, неопходно је обезбедити приступ и паркинг ургентним возилима. У наредном периоду неопходно је уложити средства за осавремењавање и побољшање услова рада ових институција и обезбедити 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).

Нови садржаји који би могли да се организију у центру насеља, али и у неком другом делу насеља, уколико постоји интерес и економска основа, су дом за смештај деце без родитељског старања и дом (комплекс) за старе.

У зони 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).

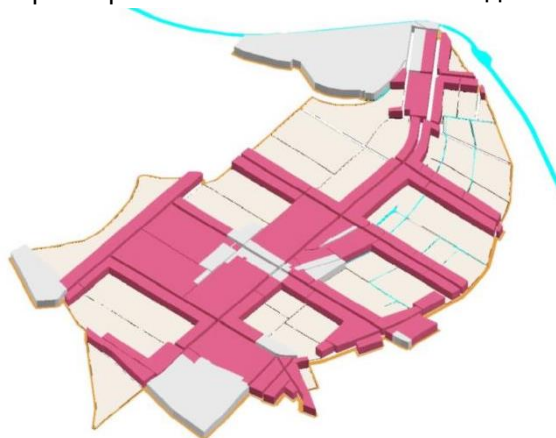
Планира се да центар насеља обухвата површину од 7,26 ха, односно 1,93% укупне површине грађевинског подручја насеља.



Слика бр. 1: **Центар насеља и централни садржаји**

2.1.2.2. Становање

Планом се предлаже да највеће површине заузима становање и то 237,41 ха, односно 63,23% укупног грађевинског подручја насеља. У наредном планском периоду становање ће се и даље развијати на површинама које су и до сада биле намењене становању, а такође и на делу неизграђених површина у оквиру границе грађевинског подручја. Овим Планом је планирано да се знатан део површина које су претходним Планом биле намењене становању, а у стварности представљају пољопривредне површине (њиве које су под ратарским културама и које су великих површина), стави ван грађевинског подручја насеља. Планирано пољопривредно земљиште ван грађевинског подручја насеља, као и окућнице и баште у оквиру грађевинског подручја, које су великих димензија могу се користити за гајење лековитог, зачинског и осталог биља. Уређење и евентуална изградња на пољопривредном земљишту ван грађевинског подручја насеља ће се вршити на основу Просторног плана општине Кикинда.



Слика бр. 2: **Становање**

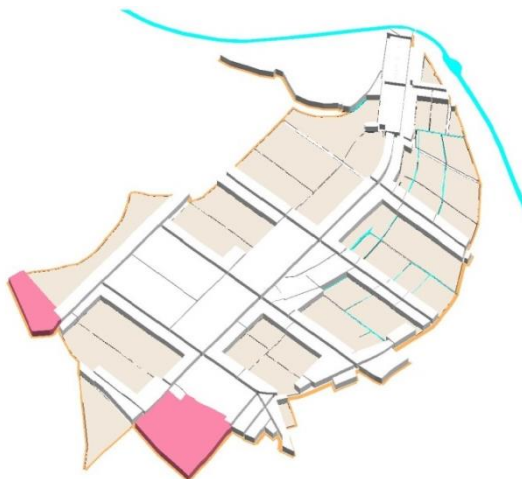
2.1.2.3. Рад

Просторни развој површина које су намењене радним садржајима усмерен је на два локалитета, у југозападном и јужном делу насеља.

Млекара више није у функцији, а и сама локација није погодна с обзиром да се налази у зони становања, те је та површина намењена становању.

Планира се проширење постојећег радног комплекса у југозападном делу насеља, а планирају се и нове радне површине уз постојећи комплекс. У јужном делу насеља се такође планирају радни садржаји, уз унапређење и изградњу потребне инфраструктуре.

Површина намењена за радне садржаје захвата 35,69 ха, односно 9,51% од укупне површине грађевинског подручја насеља.



Слика бр. 3: Рад

2.1.2.4. Спорт, рекреација и туризам

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

Зона спорта, рекреације и туризма може се поделити на две целине.

Прва целина се налази у непосредној близини центра, а у оквиру ње је постојеће фудбалско игралиште. Неопходне су интервенције и проширење ове спортско-рекреативне површине (обогаћење садржаја, уређење терена, изградња пратећих објеката и слично) у циљу побољшања услова функционисања. Потребно је и уређење зелених површина у склопу спортско-рекреативног комплекса.

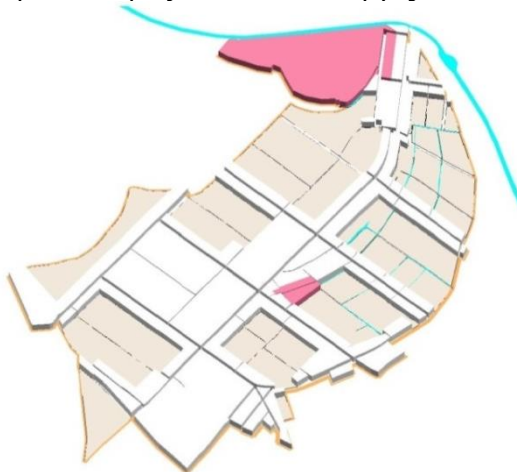
Површина намењена првој целини обухвата 3,63 ха, односно 0,97% од укупне површине грађевинског подручја насеља.

Друга целина се налази у северозападном делу насеља, где се планирају туристичко-спортско - рекреативне површине (рибњак – спортски риболов итд.), као и садржаји намењени етно туризму - смештајни капацитети и продајни део, уз угоститељске и занатске услуге.

Површина намењена другој целини обухвата 48,42 ха, односно 12,89% од укупне површине грађевинског подручја насеља.

Планирани спортско-рекреативни садржаји у насељу намењени су пре свега становницима Сајана свих старосних група, затим корисницима из околних места, али и потенцијалним туристима.

Укупна површина намењена спорту, рекреацији и туризму обухвата 52,05 ха, односно 13,86% од укупне површине грађевинског подручја насеља.



Слика бр. 4: **Спорт, рекреација и туризам**

2.1.2.5. Комуналне површине

По својој природи, комуналне функције прожимају целокупно насељско ткиво, а у будућој просторној структури Сајана заступљене су одређеним бројем садржаја, од којих су најзначајнији: пијаца, извориште, постројење за пречишћавање отпадних вода, гробље и спомен парк - старо немачко гробље.

Пијаца се задржава на постојећој локацији, у центру насеља, али се планира уређење ове локације. У будућности је (уместо постојеће отворене пијаце) могућа изградња савремене затворене тржнице или тржног центра.

Постојећи бунар се налази у центру насеља, а планира се извориште у југоисточном делу насеља.

Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ) планирано је на простору између насеља Иђош и Сајан, у КО Сајан. Предвиђено је да буде заједничко постројење на ком ће се пречишћавати отпадне воде из оба насеља. Локација је од Иђоша удаљена око 400 метара, а од Сајана око 1200 метара. Површина планиране локације износи око 1,03 ха.

Постојеће насељско гробље задржава се на постојећој локацији и површини, с тим што је неопходно уређење у складу са важећим законима и прописима.

Планира се уређење старог немачког гробља и формирање спомен парка.

Укупна површина предвиђена за комуналне површине износи 5,19 ха, односно 1,38% од укупне површине грађевинског подручја насеља.



Слика бр. 5: **Комуналне површине**

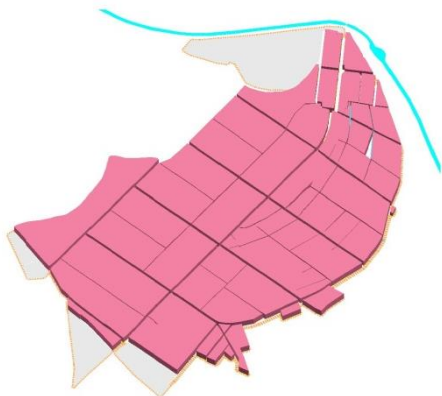
2.1.3. Биланс површина

Биланс површина је исказан кроз упоредни приказ постојећих и планираних површина у грађевинском подручју.

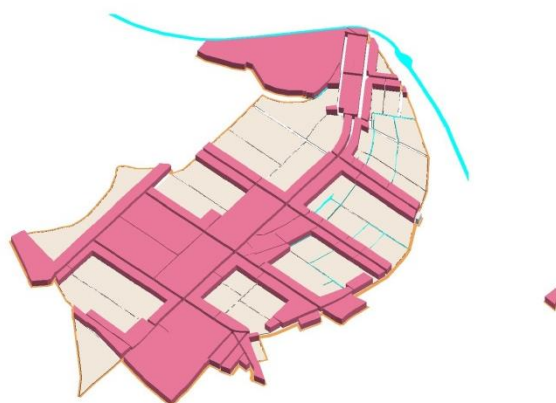
ЗЕМЉИШТЕ У ОБУХВАТУ ПЛАНА	Постојећа површина		Планирана површина	
	ha	%	ha	%
Земљиште у грађевинском подручју	600,54	88,10	375,48	55,08
Земљиште изван грађевинског подручја	81,14	11,90	306,20	44,92
УКУПНА ПОВРШИНА ЗЕМЉИШТА У ОБУХВАТУ ПЛАНА	681,68	100	681,68	100

ГРАЂЕВИНСКО ПОДРУЧЈЕ	Постојеће површине		Планиране површине	
	ha	%	ha	%
Центар насеља и централни садржаји	4,25	0,71	7,26	1,93
Централни садржаји - центар насеља	4,25	0,71	7,26	1,93
Становање	89,95	14,98	237,41	63,23
Породично становање	89,95	14,98	237,41	63,23
Рад	0,74	0,12	35,69	9,51
Радни садржаји	0,74	0,12	35,69	9,51
Спорт, рекреација и туризам	2,10	0,35	52,05	13,86
Целина 1 - спортско-рекреативна површина	2,10	0,35	3,63	0,97
Целина 2 - туристичко-спортско-рекреативна површина	-	-	48,42	12,89
Зелене површине	2,69	0,45	1,41	0,38
Парк	-	-	0,31	0,08
Заштитно зеленило	-	-	1,10	0,30
Неуређене зелене површине	2,69	0,45	-	-
Комуналне површине	3,61	0,60	5,19	1,38
Пијаца	0,09	0,02	0,09	0,02
Извориште	-	-	0,55	0,15
Постројење за пречишћавање отпадних вода (ППОВ)	-	-	1,03	0,27
Гробље	2,78	0,46	2,78	0,74
Спомен парк (старо немачко гробље)	0,74	0,12	0,74	0,20
Саобраћајне површине	53,92	8,98	35,01	9,32
Улични коридори	53,92	8,98	35,01	9,32
Водене површине	4,18	0,69	1,46	0,39
Канали и каналско земљиште	4,18	0,69	1,46	0,39
Пољопривредне површине	439,10	73,12	-	-
УКУПНА ПОВРШИНА	600,54	100	375,48	100

Планом је предложено смањење грађевинског подручја за **225,06 ha**. Промена границе се односи на део грађевинског земљишта (постојећих пољопривредних површина) за које се предлаже стављање ван грађевинског подручја насеља Сајан. Укупна површина овако формираног грађевинског подручја износи **375,48 ha**.



Слика бр.6: Постојеће грађевинско подручје



Слика бр.7: Планирано грађевинско подручје

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

2.2.1. Просторне целине за које се обавезно доноси план детаљне регулације

На графичким прилозима бр. 2.10а и 2.10б су приказане урбанистичке целине, укупно четири, за које је предвиђена даља планска разрада кроз израду планова детаљне регулације. Планови детаљне регулације ће се израђивати због потребе за разграничењем садржаја јавне намене од осталих намена, планираних туристичко-спортско-рекреативних површина, планираних радних садржаја, планираног изворишта водоснабдевања и због изградње уређаја за пречишћавање отпадних вода.

Просторне целине које ће се израђивати плановима детаљне регулације су:

- Прва целина - простор у северозападном делу насеља, где се планирају туристичко-спортско – рекреативне површине;
- Друга целина - простор који се налази у југоисточном делу насеља, на коме је планирано извориште водоснабдевања;
- Трећа целина - простор у јужном делу насеља на коме се планирају радни садржаји;
- Четврта целина - простор у југозападном делу насеља на коме се планирају радни садржаји;
- Пета целина - простор који се налази источно од насеља на коме је планирано постројење за пречишћавање отпадних вода.

Поред пет наведених целина, израда планова детаљне регулације обавезна је за:

- изградњу станица за снабдевање горивима (ССГ);
- делове насеља ради промене границе јавног грађевинског земљишта;
- важне комплексе за које је неопходно ближе прецизирати правила регулације и градње због његовог значаја у окружењу или обима изградње.

2.2.2. Предвиђени рокови за израду плана детаљне регулације

Предвиђени рокови за израду (доношење Одлуке о приступању изради) Планова детаљне регулације су до четири године од дана доношења овог Плана.

На простору за који је прописана обавеза израде Плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације, **забрањена је градња нових објеката и извођење радова којима се мења стање у простору.**

На простору за који је прописана обавеза израде плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације, **дозвољена је реконструкција и адаптација постојећих објеката чија је намена у складу са планираном претежном наменом.**

На простору за који је прописана обавеза израде плана детаљне регулације, пре израде плана детаљне регулације **дозвољено је текуће и инвестиционо одржавање постојећих објеката чија намена није у складу са планираном претежном наменом.**

2.3. ОПШТА И ОРИЈЕНТАЦИОНА ПРАВИЛА УРЕЂЕЊА ЗА ДЕЛОВЕ ПРОСТОРА У ОБУХВАТУ ЗА КОЈЕ ЈЕ ОДРЕЂЕНА ДАЉА ПЛАНСКА РАЗРАДА

Општа правила су дата као одреднице, усмеравајућег карактера, које важе за урбанистичке целине у обухвату Плана за које је предвиђена даља планска разрада.

2.3.1. Општа правила уређења за делове простора у обухвату Плана за које је одређена даља планска разрада

Општа правила за даљу планску разраду су дата као основни појмови и опште одреднице, усмеравајућег карактера, које важе за урбанистичке целине у обухвату Плана за све урбанистичке планове нижег реда, који представљају његову даљу планску разраду. Општа правила се односе на компатибилне намене у простору, урбанистичке показатеље, типологију насељских блокова, парцеле, објекте, интервенције на постојећим објектима и опште појмове и одреднице везане за претежне намене.

Опште одреднице везане за претежне намене

- **Становање** је компатибилно са јавним објектима и комплексима (из области здравства, социјалне и дечије заштите, образовања, културе), верским објектима, канцеларијским, комерцијалним и угоститељским објектима, мањим занатским радионицама, трговином, угоститељством, услугама и др. делатностима које не угрожавају функцију становања непосредно, као и спортским објектима.
- **Радни комплекси** су компатибилни са комуналним садржајима, сервисима, трговинским и пословним центрима и сл. Неопходно је планирање зелених површина, а могуће и услужних садржаја у функцији радних комплекса. У оквиру радних комплекса могући су, у мањем обиму, становање и угоститељство (као повремено и без пратећих садржаја – стан за власника или чувара, ресторан за запослене и госте предузећа и сл.).
- **Објекти спорта, рекреације и угоститељства** су компатибилни свим наменама, укључујући и зоне јавних зелених површина и заштитног зеленила.
- **Станице за снабдевање горивима** (пумпе за течено гориво и гасне станице) се могу градити уз постојеће јавне путеве у свим зонама, ако су задовољени локацијски услови и прописане законске обавезе, уз израду процене утицаја на животну средину.
- Нови објекти и нови делови постојећих објеката **нестамбене намене** (пословни, комерцијални, услужни, занатски, производни, комунални и др. објекти), могу се градити у свим зонама, ако нису у супротности са карактером претежне намене и чијом изградњом се не нарушавају услови животне средине, као ни други урбанистички параметри који важе у конкретној зони.
- **Улични коридори** (са јавном саобраћајном и комуналном инфраструктуром) прожимају целокупно грађевинско подручје, а остале саобраћајне површине (колски и пешачки прилази, манипулативни платои и паркинзи) су саставни део свих насељских зона.

Велик број различитих активности се може организовати и одвијати хармонично једна поред друге тако да конфликт-контакт буде детаљно испланиран на детаљном нивоу (у плану детаљне регулације). Позитивно је што спектар различитих садржаја, призора и звукова даје јединственост и карактер простору, међутим различите функције имају и различите потребе. Нису све комбинације прикладне, тако да је неке намене боље лоцирати у блокове за појединачне намене.

При планирању пожељно је урадити процену усклађености постојећих и предложених намена, а затим позиционирати сваку намену тако да се промовише компатибилност и избегне конфликт.

2.3.2. Оријентациони урбанистички показатељи за даљу планску разраду

ПРВА ЦЕЛИНА за коју је предвиђена даља планска разрада обухвата простор у северозападном делу насеља, где се планирају туристичко - спортско – рекреативне површине.

Просторна целина 1 (туристичко-спортско-рекреативне површине)

Урбанистички показатељи

Објекти спорта и рекреације

Индекс заузетости парцеле: макс. 30% (не урачунавају се отворени спортски терени)
Индекс изграђености: 0,8
Спратност објеката: макс. П+1+Пк
Процент зеленила: мин. 40%

ДРУГА ЦЕЛИНА за коју је предвиђена даља планска разрада обухвата простор који се налази у југоисточном делу насеља, на коме је планирано извориште водоснабдевања.

Урбанистички показатељи

Просторна целина 2 (извориште водоснабдевања)

Индекс заузетости парцеле: макс. 50%
Зелене површине: мин. 30%

ТРЕЋА ЦЕЛИНА за коју је предвиђена даља планска разрада обухвата простор у јужном делу насеља на коме се планира радна зона.

Урбанистички показатељи

Просторна целина 3 (радни садржаји)

Индекс заузетости парцеле: макс. 70%
Индекс изграђености: макс. 2,1
Процент зеленила: мин. 30%
Дозвољена спратност:

- пословни и пословно-стамбени – макс. П+1+Пк
- производни и складишни – макс. П+1, евентуално и више ако то захтева технолошки процес производње
- помоћни објекат – макс. П

ЧЕТВРТА ЦЕЛИНА за коју је предвиђена даља планска разрада обухвата простор у југозападном делу насеља на коме се планира радна зона.

Урбанистички показатељи

Просторна целина 4 (радни садржаји)

Индекс заузетости парцеле: макс. 70%
Индекс изграђености: макс. 2,1
Процент зеленила: мин. 30%

Дозвољена спратност:

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

ПЕТА ЦЕЛИНА за коју је предвиђена даља планска разрада обухвата простор који се налази источно од насеља на коме је планирано постројење за пречишћавање отпадних вода.

Просторна целина 5 (постројење за пречишћавање отпадних вода)

Планирано постројење предвиђено је за пречишћавање збирних отпадних вода насеља, што претежно чине отпадне воде домаћинства.

При одабиру врсте, типа и капацитета пречистача за третман отпадних вода водити рачуна о меродавном броју ЕС (еквивалент становника), максималном дневном протоку отпадне воде, максималном часовном протоку, просечном органском оптерећењу и другим релевантним факторима, тако да се техничким решењем и предложеном технологијом пречишћавања отпадне воде доведу до прописаног квалитета упуштања у реципијент и тиме спрече могуће негативне последице на окружење.

Планираном постројењу за пречишћавање отпадних вода приступаће се преко постојећег приступног пута, задовољавајућег попречног профила за смештај свих потребних видова комуналне инфраструктуре.

Приликом израде Плана детаљне регулације ускладити планско решење са законском и подзаконском регулативом која ову област уређује, а у свему према условима и сагласностима надлежне институције.

2.4. ОРИЈЕНТАЦИОНИ УРБАНИСТИЧКИ ПОКАЗАТЕЉИ ЗА ОБЈЕКТЕ ОД ОПШТЕГ ЗНАЧАЈА

Оријентациони урбанистички показатељи за објекте од општег значаја се примењују у случајевима када је за изградњу објеката који су од општег значаја неопходна израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

План детаљне регулације се израђује у случају потребе да се прецизирају правила регулације и градње због значаја објекта или комплекса у окружењу или обима планиране изградње.

Урбанистички пројекат се израђује када је неопходно ближе прецизирати правила парцелације и градње због значаја објеката и комплекса у окружењу или због обима изградње.

Управа и административни објекти (Месна заједница, пошта и сл.)

Услови за изградњу објеката су:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,8 |
| – спратност објекта | макс. П+1+Пк |
| – обезбедити зелених површина | мин. 30% |

Објекти културе и сеоски домови

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

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,8 |
| – спратност објекта | макс. П+1+Пк |
| – обезбедити зелених површина | мин. 30% |

Ватрогасни дом

Услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,2 |
| – спратност објекта | макс. П+1 |
| – обезбедити зелених површина | мин. 30% |

Објекти социјалне заштите

Услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,2 |

- спратност објекта макс. П+Пк
- обезбедити зелених површина мин. 30%

Дечија установа

У оквиру комплекса обезбедити услове за:

- изграђена површина мин. 8 m²/по детету
- слободна површина мин. 10-15 m²/по детету
- травнате површине мин. 3 m²/по детету
- обезбедити зелених површина мин. 30%
- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- (изграђене и слободне површине)
- индекс изграђености макс. 0,6
- спратност објекта макс. П+Пк

Основна школа

У оквиру комплекса обезбедити:

- изграђених површина мин. 7,5 m²/по ученику
- слободних површина 25-35 m²/по ученику
- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- (изграђене и слободне површине)
- индекс изграђености макс. 0,9
- спратност објекта макс. П+1+Пк
- обезбедити зелених површина мин. 30%

Амбуланта/здравствена станица, апотека

Изградња ће се вршити у складу са важећим прописима који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана:

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- индекс изграђености макс. 1,2
- спратност објекта макс. П+Пк
- обезбедити зелених површина мин. 30%

Комплекс верског објекта

У оквиру комплекса обезбедити:

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

Пијаца

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

2.5. ЛОКАЦИЈЕ ЗА КОЈЕ СЕ ОБАВЕЗНО РАДИ УРБАНИСТИЧКИ ПРОЈЕКАТ

У обухвату Плана нису дефинисане локације за које се обавезно ради урбанистички пројекат, али се могу радити, ако се утврди интерес.

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

- за изградњу нових 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.

2.6. 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.

2.7. РЕГУЛАЦИЈА, НИВЕЛАЦИЈА, ПАРЦЕЛАЦИЈА И ПРЕПАРЦЕЛАЦИЈА

2.7.1. План регулације

Планом регулације се задржавају постојеће регулационе линије површина јавне намене, а остале регулационе линије ће бити дефинисане након израде прописаних планова детаљне регулације.

2.7.2. План нивелације

Планом нивелације дефинисане су коте преломних тачака нивелете и нагиби нивелете саобраћајних површина (0,01 % – 0,22 %), којих се треба начелно придржавати код израде пројектне документације.

2.7.3. Правила парцелације

На основу новоодређених регулационих линија деобом се од постојећих парцела у обухвату Плана образују нове парцеле које, или задржавају постојећу, или добијају нову намену.

2.7.4. Правила препарцелације

Од парцела насталих деобом, које добијају нову намену, и постојећих парцела препарцелацијом се образује нова јединствена грађевинска парцела површине јавне намене.

2.7.5. Површине (парцеле) за јавне садржаје и објекте

Површине јавне намене у обухвату Плана чине парцеле уличних коридора и канала, као и парцеле намењене парку, заштитном зеленилу, централним садржајима, пијаци, изворишту водоснабдевања, гробљу, спомен парку и постројењу за пречишћавање отпадних вода.

Катастарске парцеле које су Одлуком дефинисане као јавно грађевинско земљиште ("Сл. лист општине Кикинда", број 12/05) су: 370, 403, 505, 994, 1554, 1648, 1649, 1650, 1651, 1652, 1653, 1654, 1658, 1659, 1660, 1661, 1663, 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1671, 1673, 1674, 1675, 1676, 1679, 1680, 1681, 1682, 1683, 1684, 1685, 1686, 1688, 1689, 1690, 1691, 1692.

Планом генералне регулације дефинисано је да се постојеће површине (парцеле) јавне намене (постојеће јавно грађевинско земљиште) задрже, а следеће парцеле се планирају за површине јавне намене:

- улични коридори – кат. парцеле бр. 990, 994, 1657, 1669, 1677, 1678 (део парцеле), 3738, 3739 (део парцеле) КО Сајан;
- канали – кат. парцеле бр. 1028, 1152, 1495, 1643, 1687 КО Сајан,
 - делови кат. парцела бр. 1167, 1398, 1639, 1640, 1641, 1644, 1645, 1646, 3638 КО Сајан;
- парк – делови кат. парцела бр. 609, 610 КО Сајан;
- заштитно зеленило – кат. парцеле бр. 881, 1027 КО Сајан;

- Месна заједница – кат. парцеле бр. 608/1, 608/2 КО Сајан;
- пошта – кат. парцела бр. 607 КО Сајан;
- здравствена станица – део кат. парцеле бр. 609 КО Сајан;
- Дом културе и библиотека – део кат. парцеле бр. 610 КО Сајан;
- ватрогасни дом – кат. парцела бр. 937 КО Сајан,
- предшколска установа и основна школа – кат. парцеле бр. 942/1, 942/2 КО Сајан;
- пијаца – кат. парцела бр. 980 КО Сајан;
- извориште – кат. парцела бр. 1220 КО Сајан;
- гробље – кат. парцела бр. 836 КО Сајан,
- спомен парк (старо немачко гробље) – кат. парцела бр. 2459 КО Сајан;
- постројење за пречишћавање отпадних вода – делови кат. парцела бр. 3128, 3130 и 3803 КО Сајан.

2.8. ТРАСЕ, КОРИДОРИ И КАПАЦИТЕТИ ЗА САОБРАЋАЈНУ, ЕНЕРГЕТСКУ, КОМУНАЛНУ И ДРУГУ ИНФРАСТРУКТУРУ

2.8.1. Саобраћајна инфраструктура

У оквиру предметног простора у наредном временском периоду, саобраћај ће бити заступљен преко капацитета путног-друског саобраћаја. Основна концепција саобраћаја у насељу Сајан се заснива на задржавању свих већ дефинисаних уличних коридора, уз њихову реконструкцију и рехабилитацију као и утврђивање нових коридора са свим захтеваним елементима попречног профила.

Основу саобраћајног система овог дела насеља чиниће путни-друски саобраћај, а његов најважнији сегмент ће бити траса **државног пута 16 реда бр.13¹ (М-24)**, Хоргош – Кањижа - Нови Кнежевац – Чока – Кикинда – Зрењанин – Чента - Београд,, функционално дефинисана као главна насељска саобраћајница (ГНС). Траса државног пута, као главна насељска саобраћајница, у оквиру утврђеног коридора чиниће основу путне саобраћајне мреже насеља.

Планским документима вишег реда (ППО Кикинда), планира се измештање трасе државног пута кроз насеље (обилазница), чиме ће се негативан утицај саобраћаја на насељске функције и интерне комуникација свести на прихватљив ниво. До реализације овог путног капацитета смањења утицаја саобраћаја свешће се на мере режимско-регулаторног типа (умирење саобраћаја у зони школе, успоравање саобраћаја у конфликтним зонама раскрсница и др.) праћене одговарајућом саобраћајном сигнализацијом.

У експлоатационом смислу, концепцијски се планира рехабилитација, реконструкција и одговарајуће опремање свих постојећих саобраћајница у оквиру утврђених уличних коридора. Посебну пажњу приликом даље реализације (кроз пројектовање и техничку документацију) у уличним коридорима, треба обратити на одводњавање са коловозних и осталих саобраћајних површина. Узимајући у обзир геоморфолошке особине терена, у целом насељу су евидентне изванредне просторне могућности за остварење свих видова немоторног саобраћаја.

Изградњом, модернизацијом постојећих капацитета (пешачке стазе) као и изградњом нових (пешачке стазе, бицикличке стазе / траке), безбедност кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би основни начини савладавања унутарнасељских растојања. У оквиру коридора (постојећих / планираних) саобраћајница посебно ће се обратити пажња на реализацију ових капацитета. Тако да, и у наредном планском периоду, постојаће три хијерахијска нивоа насељских саобраћајница кроз:

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

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, тако да је некадашњи М- 24 сада ДП 16 реда бр. 13

За насеље Сајан важе следећи параметри наведених саобраћајница:

Врста саобраћајнице	мин.ширина коридора	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)

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

У оквиру овог коридора - главне насељске саобраћајнице, су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране уличног коридора уз регулациону линију) 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 интерна кретања ка општинском центру.

Сабирне насељске саобраћајнице ће по изграђености омогућити кретање интерног сабраћаја, као и везе са важнијим насељским садржајима.

Приступне насељске саобраћајнице ће омогућити доступност до свих садржаја и свих домаћинства.

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

Паркинзи за путничка возила у оквиру сабирних улица могу се планирати у оквиру уличног коридора - у оквиру предбашта, а у приступним улицама морају бити у оквиру парцеле. Могуће је планирати нове паркинге за путничка возила у оквиру зоне централних садржаја.

Од релевантних саобраћајних објеката - терминала (сервиси, станица за снабдевање горивима (ССГ) и сл.) у постојећем стању, у оквиру насеља Сајан, нема реализованих садржаја - изграђених станица за снабдевање горивима (ССГ), па је потребно је истражити могућност за имплементацију оваквих садржаја у оквиру обухвата Плана. Сви евентуални потенцијални захтеви за изградњом станица за снабдевање горивима (ССГ) морају се посебно обрадити кроз одговарајућу планско-пројектну документацију (План детаљне регулације). Ако постоје просторни и остали техничко-технолошки услови за њихову имплементацију могу се градити уз задовољење услова заштите животне средине и одрживог развоја. 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 мин. ширине 1,2 m.

У оквиру коридора 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**

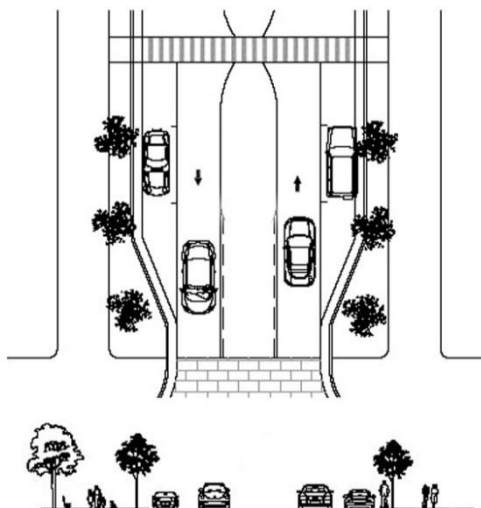
Главна насељска саобраћајница (ГНС) ће по функцији и изграђености бити најважнији насељски саобраћајни капацитет (ширина коловоза 7,0 - мин. 6,0 m) и она ће кумулисати сав интерни саобраћај на нивоу насеља и водиће га ка жељеним одредиштима у окружењу.

У оквиру коридора главне насељске саобраћајнице су имплементирани и капацитети за одвијање пешачког саобраћаја (са обе стране уличног коридора уз регулациону линију) што ће омогућити највиши ниво основном насељском комуницирању. Дуж трасе главне насељске саобраћајнице кретаће се средства јавног превоза и омогући ће даљинска (транзитна) и интерна кретања ка општинском центру. С обзиром на степен мобилности, обим моторног саобраћаја (траса ДП кроз насеље), 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 обима саобраћаја, односно потреба за резервацијом посебних површина за сегрегацију немоторног саобраћаја у оквиру коридора 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 простора за реализацију независних капацитета за ова кретања (стазе).

Табела профила функције главне насељске саобраћајнице (ГНС) у насељу Сајан

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	X		
АКТИВНОСТИ БОРАВКА У УЛИЧНОМ ПРОФИЛУ	О		X			
КРЕТАЊЕ И ИГРА ДЕЦЕ			X			
ОСТАЛЕ ФУНКЦИЈЕ (НПР. ЗЕЛЕНИЛО)					X	

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ

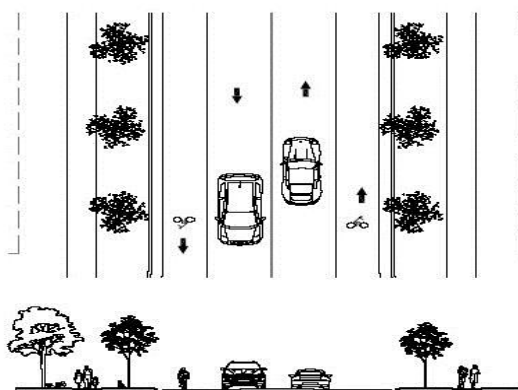


Сабирне саобраћајнице (СНС) у насељу Сајан ће по изграђености омогућити кретање интерног теретног саобраћаја, везе са важнијим насељским садржајима, као и повезивати значајне зоне и целине са главном насељском саобраћајницом. Заједно са ГНС, сабирне саобраћајнице чиниће затворени функционални систем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

Табела профила функције сабирне насељске саобраћајнице (СНС) у насељу Сајан

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

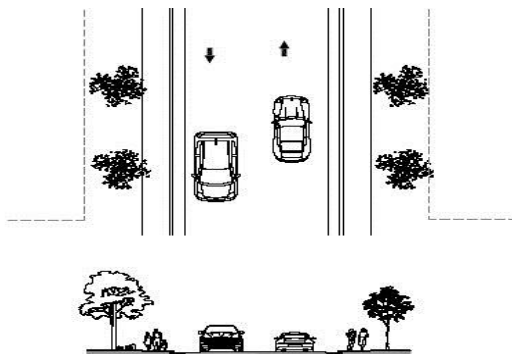


Приступне насељске саобраћајнице (ПНС), као хијерархијски најниже у мрежи ће омогућити доступност до свих садржаја и објеката, уз примену одговарајућих режимских захвата где се за то укаже потреба.

Табела профила функције приступне насељске саобраћајнице (ПНС) у насељу Сајан

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

ГЕОМЕТРИЈСКИ ПОПРЕЧНИ ПРОФИЛ



Стационарни саобраћај

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

Паркинзи за путничка возила у оквиру коридора ГНС и СНС могу се планирати у оквиру уличног коридора - у оквиру предбашта, 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 радних садржаја, у зони државног пута (улазно-излазни правци), такође је могуће планирати изградњу простора за стационирање теретних возила.

Немоторни саобраћај

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

Изградњом/реконструкцијом ових капацитета, режимско - техничким мерама (техничко регулисање саобраћаја) безбедност немоторних кретања би се подигла на одговарајући ниво. Ови видови немоторних кретања били би 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)

У урбаним просторима, од самог настанка потребе за снабдевањем горивима транспортних средстава, постоје евидентни проблеми у уклапању постојећих, али и нових станица у градске просторе, који се временом у функционалном и обликовном смислу мењају. Станице за снабдевање горивом (ССГ) се могу сврстати у пратеће садржаје саобраћајница, али и у трговинске, комерцијалне, привредне, па и комуналне садржаје. У складу са наведеним, развој делатности ове врсте, могуће је планирати у оквиру свих намена које су под одређеним условима компатибилне са делатношћу која се обавља на станицама за снабдевање горивом.

Станице за снабдевање горивима, као пратећи путни садржаји, се могу градити уз све путеве, на деоницама унутар и ван насеља, придржавајући се основних одредби које прозилазе из Закона о јавним путевима, као и Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута.

Опште смернице - критеријуми за избор микролокације ССГ (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).

2.8.2. 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 локалних изворишта.

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.

Постојеће извориште неопходно је трајно заштитити ограђивањем према одредбама Закона о водама ("Службени гласник РС", бр. 30/10) и Правилника о начину одређивања и одржавања зона санитарне заштите изворишта водоснабдевања ("Службени гласник РС", бр. 92/08). Снабдевање водом насеља и надаље вршити из јединственог изворишта – водозахвата, водоводног система и мреже дефинисане по простору и капацитету.

Планира се извориште на кат. парцели бр. 1220, КО Сајан.

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.

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", бр. 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 објекта 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 л/стан./дан до 150 л/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 "Катахат" (К-17, К-13, К-7, К-5 и главни Канал).

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", бр. 67/2011).

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 које се мало или никако не одстрањују на централном уређају за пречишћавање отпадних вода, а које могу угрозити захтевани квалитет вода реципијента.

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 200 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 реципијент предвиђа се изградња централног постројења за пречишћавање отпадних вода. Постројење за пречишћавање отпадних вода планирано је на простору између насеља Иђош и Сајан, на кат. парцелама бр. 3130, 3803 и 3128 КО Сајан, а предвиђено је као заједничко постројење на ком ће се пречишћавати отпадне воде из оба насеља. Локација је од Иђоша удаљена око 400 метара, а од Сајана око 1200 метара. Површина планиране локације износи око 1,03 ha. Водопријемник пречишћених отпадних вода је мелиоративни канал система за одводњавање "Катахат".

2.8.3. Електроенергетска инфраструктура

Снабдевање електричном енергијом постојећих потрошача у обухвата Плана омогућено је преко изграђених електроенергетских објеката дистрибутивног електроенергетског система и трећих лица. Снабдевање потрошача електричном енергијом на територији насеља је обезбеђено из енергетског трансформатора преносног односа 110/20 kV/kV, "Кикинда 2" инсталисане снаге 3x31,5MVA преко 20 kV извода.

Електроенергетска мрежа ће бити углавном надземна на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима. У деловима насеља где су планирани радни садржаји, централни садржаји и спортско-рекреативне површине мрежа ће се каблirati.

У случају да се постојећа нисконапонска мрежа мора продужити, потребно је постојећу надземну мрежу продужавати одговарајућом надземном мрежом, а подземну мрежу продужавати одговарајућом подземном мрежом. Надземна нисконапонска мрежа ће бити формирана монтирањем нисконапонских проводника самоносивог кабловског снопа (или проводника типа Al/Ce) на претходно постављеним типским стубовима нисконапонске мреже или мешовитог вода. Овај тип нисконапонске мреже градити на јавним површинама, у путним појасевима саобраћајних коридора.

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

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

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

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

Нове стубне трансформаторске станице ће бити прикључиване искључиво на надземну средњенапонску мрежу, док ће монтажно-бетонске, зидане или узидане трансформаторске станице, подземним средњенапонским водовима, бити прикључиване на подземну или надземну средњенапонску мрежу. Нове стубне трансформаторске станице (са могућношћу прикључења највише пет нисконапонских извода), уколико већ нису обухваћене у плановима изградње Електродистрибуције "Зрењанин", градити у оним блоковима где постоји већ изграђена надземна нисконапонска и средњенапонска мрежа и где се може изградити нова надземна средњенапонска мрежа.

Стубне трансформаторске станице са могућношћу уградње енергетског трансформатора максималне назначене снаге до 400 kVA градиће се у блоковима са мањим густинама породичног становања и у осталим блоковима где укупне потребе за максималном једновременом снагом може подмирити капацитет овакве трансформаторске станице. Ове трансформаторске станице могуће је поставити у трасу надземне средњенапонске мреже или на погодном месту ван трасе главног правца вода прикључење трансформаторске станице преко огранка надземног средњенапонског вода.

Нове монтажно-бетонске (зидане) трансформаторске станице, градиће се као слободностојећи објекти. Могуће је изградити типске једноструке монтажно бетонске (са могућношћу уградње једног енергетског трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке монтажно-бетонске (са могућношћу уградње до два енергетска трансформатора назначене снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода) трансформаторске станице.

Зидане и узидане трансформаторске станице могу се градити са већим инсталисаним капацитетима од монтажно-бетонских (у назначеној снази и у броју уграђених енергетских трансформатора). Овакве објекте је пожељно градити у постојећим и новим блоковима са великом густинама породичног становања, затим у зонама пословања у централном делу насеља, а посебно у радним зонама. Простор за изградњу зидане или узидане трансформаторске станице је потребно обезбедити у зависности од траженог капацитета објекта. Поред објеката свих нових дистрибутивних трансформаторских станица обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије мреже јавног осветљења. Приступ надлежних служби Електродистрибуције објектима трафостаница мора се омогућити за потребе експлоатације и одржавања таквих објеката.

Изградњом нових трафостаница 20/0,4 kV напонског преноса и реконструкцијом постојећих обезбедиће се довољно капацитета за све потрошаче. При планирању потрошње за плански период треба узети у обзир могући развој привреде, као и повећање потрошње домаћинства.

Тачан број и локације трафостаница 20/0,4 kV на простору где су планирани радни садржаји, биће одређени када буду познати корисници простора, односно њихове конкретне потребе.

Електродистрибуција "Зрењанин", у простору обухвата Плана, задржава све постојеће трасе, коридоре и локације изграђених објеката своје електроенергетске инфраструктуре.

Сви објекти инвеститора који се буду градили у близини надземних водова дистрибутивног електроенергетског система у простору обухвата Плана, обавезно морају испуњавати све критеријуме, прописане у "Правилнику о техничким нормативима за изградњу надземних електроенергетских водова називног напона од 1 kV до 400 kV ("Службени лист СФРЈ", бр. 65/88 и "Службени лист СРЈ", бр. 18/92), који се тичу дозвољених сигурносних висина и сигурносних одстојања од изграђених електроенергетских објеката.

Уколико се, због потребе привођења простора планираној намени, јави потреба за измештањем неког од објеката дистрибутивног електроенергетског система, потребно је обезбедити алтернативне трасе, коридоре и локације за измештање таквих објеката уз напомену да је за измештање надземног или подземног (средњенапонског или нисконапонског) вода потребно претходно обезбедити алтернативну трасу или коридор за подземно вођење. Све то ће бити могуће урадити, по претходној сагласности Електродистрибуције "Зрењанин". Нове трасе и коридоре подземних средњенапонских водова (због потребе измештања постојећих водова и због потребе изградње нових водова) градити у путним појасевима постојећих и нових саобраћајница.

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

У наредном периоду потребно је део електричне енергије произведен из конвенционалних извора супституисати енергијом из неконвенционалних извора - извора обновљиве енергије. У непосредној близини насеља планирана је соларна фотонапонска електрана из које ће се произведена електрична енергија конектовати у јавну дистрибутивну мрежу у насељу Сајан.

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

2.8.4. Термоенергетска инфраструктура

Насеље је гасификовано. Изграђен је доводни гасовод ниског притиска за насеље, као и дистрибутивна гасна мрежа у уличним коридорима за снабдевање свих потрошача у насељу.

На простору обухваћеним Планом налази се лежиште подземних вода на изворишту Сајан чији је корисник ЈКП "6. Октобар" Кикинда, као и одобрени истражни простор НИС-НАФТАГАСА на основу Решења Покрајинског секретеријата за рударство и минералне сировине, истражни простор број 5071.

На простору обухвата Плана регистроване су и истражене појаве опекарских глина у северном и северозападном делу насеља.

За планиране потрошаче у обихвату 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.

2.8.5. Електронска комуникациона инфраструктура

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

Дигиталну аутоматску телефонску централу, комутациону тачку повезати 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 у потпуности бити каблирана. Мрежа ће се се полагати у зеленим појасевима дуж саобраћајница и пешачких стаза. Где потребе налажу, ЕК мрежу у насељу полагати обострано дуж улица, у супротном само са једне стране улице.

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

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

Повезивање МСАН-а или ДСЛАМА-а са централном локацијом, или међусобно, планирати оптичким кабловима.

Нове концентрације планирати у свим новоформираним радним зонама.

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, као 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 полажу приликом изградње приступних мрежа и у постојећу кабловску канализацију.

Тамо где је то економски и временски исплативо користити бежичну, радио технологију.

У планском периоду развој мобилних комуникација, засниваће се на примени најсавременијих ЕК технологија у циљу пружања најсавременијих услуга и сервиса, у скаладу са Еропским стандардима.

До краја планског периода постојећи и будући оператери мобилних комуникација ће инсталирати комутационо - управљачке центре на локацијама које омогућавају оптимално повезивање са фиксном ЕК мрежом на 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, инерактивних, двосмерних сервиса корисницима. Савремени КДС је комплексна целина која подразумева коришћење најновијих технолошких решења у погледу опреме, у станицама и дистрибутивним центрима, као и у погледу мреже и планира се у целом насељу.

2.8.6. Зелене површине

Планом уређења насеља ће се формирати зеленило које би обухватило три категорије:

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

Поред повећања површина под зеленилом, предвиђена је и реконструкција постојећих категорија зеленила, као и њихово међусобно повезивање преко линијског зеленила у систем зелених површина.

Јавне зелене површине ће чинити парк, спомен-парк, улично зеленило и зелене површине око јавних објеката. Парковску површину, око Дома културе и здравствене станице, потребно је озеленити у пејзажном стилу, са врстама већих естетско декоративних својстава.

Парк треба допунити клупама и другим парковским мобилијаром. Мање постојеће зелене површине око јавних објеката (пошта, Месна заједница, здравствена станица, црква) би требало допунити и делимично реконструисати са декоративним врстама. Планиране зелене површине (на неизграђеним површинама поред гробља) ће се формирати у виду пејзажних група украсног дрвећа и шибља. У оквиру коридора саобраћајница потребно је формирати улично зеленило, које ће чинити, у зависности од његове ширине, високи лишћари, средњи и ниски лишћари, партерно зеленило и травне површине.

Зелене површине ограниченог коришћења треба да прате садржаје основних намена (предшколска и школска установа, комплекси радних површина, спортско-рекреативне површине и индивидуално становање). Спортско-рекреативне површине треба парковски озеленити у складу са расположивом простором, формирањем пејзажних група декоративног дрвећа и шибља и допунити клупама за седење и другим вртним мобилијаром.

Зелене површине специјалне намене ће бити формиране у виду заштитног зеленила, на деградираном земљишту, уз канал, у оквиру комуналних површина (гробља, водозахвата, постројења за пречишћавање отпадних вода) и уз саобраћајницу вишег реда.

Спомен парк ће се хортикултурно обрадити у пејзажном стилу, у складу са просторним могућностима и наменом, врстама већих естетско-декоративних вредности.

2.9. МЕРЕ ЕНЕРГЕТСКЕ ЕФИКАСНОСТИ ИЗГРАДЊЕ

Неопходно је радити на развоју и коришћењу нових и обновљивих облика енергије, и на подстицању градитеља и власника објеката да примене енергетски ефикасна решења и технологије у својим објектима, ради смањења текућих трошкова.

У циљу смањења потрошње свих врста енергије, уштеде енергије и обезбеђење одрживе градње, применом техничких мера, стандарда и услова пројектовања, изградње и употребе објекта, неопходно је унапредити енергетска својства објеката. Применом одговарајућих система, материјала, уређаја, енергената и слично, оствариће се унапређење енергетске ефикасности.

Штедњу и рационално коришћење енергије не треба схватити као ограничавање друштвеног и личног стандарда. Коришћењем алтернативних облика енергије утиче се на раст животног стандарда, очување и заштиту животне средине: биомаса, биогаз, геотермална енергија, сунчева енергија, енергија ветра, минихидроелектране и друго.

Енергетска ефикасност изградње на простору у обухвату Плана постиже се:

- подизањем зеленила у коридорима саобраћајница (смањује се загревање тла и ствара се амбијент сличан природном);
- пројектовањем и позиционирањем објеката према климатским аспектима, изложености сунцу и утицају суседних објеката, подизањем зелених кровова-као компензација окупираном земљишту;
- сопственом производњом енергије и другим факторима;
- изградњом објеката за производњу енергије на бази алтернативних и обновљивих извора енергије (коришћењем локалних обновљивих извора енергије) и изградњом даљинских или централизованих система грејања и хлађења.

Енергетска ефикасност изградње објеката обухвата следеће мере:

- реализација пасивних соларних мера, као што су: максимално коришћење сунчеве енергије за загревање објекта (оријентација објекта према јужној, односно источној страни света), заштита од сунца, природна вентилација и сл;
- примену адекватног омотача објекта (топлотна изолација зидова, кровова и подних површина); примена прозора са адекватним карактеристикама (ваздушна заптивност, непропустљивост и друге мере);
- примену адекватног система грејања и припреме санитарне топле воде (примена савремених котлова и горионика, прелазак са прљавих горива на природни гас или даљинско грејање, примена савремених топлотних подстаница, регулација температуре, уградња термостатских вентила, делитеља и мерача топлоте и друге мере;
- стварање унутрашње климе, која утиче на енергетске потребе, тј. систем за климатизацију (комбинација свих компоненти потребних за обраду ваздуха, у којој се температура регулише или се може снизити, могуће у комбинацији са регулацијом протока ваздуха, влажности и чистоће ваздуха);
- примену адекватног унутрашњег осветљења (примена савремених сијалица и светилки ради обезбеђења потребног квалитета осветљености).

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

2.10. СТЕПЕН КОМУНАЛНЕ ОПРЕМЉЕНОСТИ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА ПО ЦЕЛИНАМА ИЛИ ЗОНАМА ПЛАНСКОГ ДОКУМЕНТА, КОЈИ ЈЕ ПОТРЕБАН ЗА ИЗДАВАЊЕ ЛОКАЦИЈСКИХ УСЛОВА И ГРАЂЕВИНСКЕ ДОЗВОЛЕ

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 локацијских услова и грађевинске дозволе, 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 издавање локацијских услова и грађевинске дозволе, дат је по зонама и целинама у обухвату Плана, за које се локацијска дозвола издаје директном применом овог Плана:

1. Зоне породичног становања: саобраћајна, водоводна, канализациона и електроенергетска инфраструктура;
2. Централне зоне: 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.

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

2.11.1. Евидентирани и заштићени делови природе и непокретна културна добра

2.11.1.1. Заштићена природна добра

На предметном простору нема заштићених природних добара, али се налазе просторне целине од значаја за очување биолошке и геолошке разноврсности, за које су предвиђене одређене мере заштите.

На простору значајног станишног типа:

зобрањено је: мењати намену и културу површина, уништити или оштетити природну вегетацију, подизати заштитно зеленило, вршити мелиорационе радове, подизати соларне и ветрогенераторе, мењати морфологију терена, привремено или трајно одлагати отпад и опасне материје, уносити инвазивне врсте биљака и животиња;

неопходно је обезбедити традиционално коришћење травних површина станишта за кошење и/или испашу, у складу са капацитетом станишта;

прибавити посебне услове заштите природе за: геолошка и друга истраживања, као и за подизање привремених објеката (надстрешнице и сл.).

Мере заштите еколошког коридора су:

1. Простор уз еколошки коридор и уз границу слатинског станишта КИК13 резервисати за заштитно зеленило у ширини од најмање 50 m, у коме је неопходно очувати исконску слатинску вегетацију и одржавати путем традиционалног кошења (1-2 пута годишње) или умереном испашом; у овом појасу није дозвољено подизање високог зеленила.

2. До 200 m од коридора/станишта на грађевинском подручју (насеље, радне зоне, викенд зоне, туристичко-рекреативне и сл.):

- није дозвољена изградња објеката чије граничне вредности индикатора буке прелазе утврђене норме за стамбена подручја (55-45 dB(A)) или њихово осветљавање делује на станиште или коридор;
- ограничава се изградња укупаних складишта на она чије се дно налази изнад коте максималног нивоа подземне воде и која су изграђена на начин којим се обезбеђује спречавање емисије загађујућих материја у околни простор;
- грађевинском дозволом дефинисати правила озелењавања (забрана коришћења инвазивних врста, а оријентисати се на коришћење најмање 50% аутохтоних врста);

- током уређења зелених површина, одстранити присутне самоникле јединке инвазивних врста и обезбедити редовно одржавање зелених површина.

1. До 50 м од коридора или станишта:

- забрањује се примена техничких решења којима се формирају сјајне површине (нпр. стакло, метал), усмерене према коридору или значајном станишту;
 - ограничава се изградња објеката на водопривредне објекте и на неопходну инфраструктуру наведених објеката;
 - ограничава се изградња надземне инфраструктуре на деонице оних чија траса најкраћим путем прелази преко еколошког коридора, уз примену техничких мера којима се смањују утицаји осветљења, буке и загађења коридора/станишта, а код саобраћајница треба предвидети и мере којима се обезбеђује безбедан прелаз за ситне животиње.
2. Неопходно је тражити услове заштите природе приликом израде Плана детаљне регулације за спортско рекреативне површине.

Уколико се планирани рибњак намерава порибити са неком од инвазивних врста или заједно са насадним материјалом доспе у исти, током испуштања воде из рибњака неопходно је користити техничка решења (баријере, решетке, додатни базени) којима ће се спречити да ове алохтоне и потенцијално инвазивне врсте доспеју у регионални еколошки коридор.

2.11.1.2. Заштићена непокретна културна добра

На основу услова добијених од Међуопштинског завода за заштиту споменика културе из Суботице за потребе израде Плана, установљено је да на подручју обухваћеним Планом нема заштићених непокретних културних добара, али су у обухвату Плана и на подручју КО Сајан евидентирана добра која уживају претходну заштиту, археолошка налазишта, објекти за које се предлаже заштита кроз документацију, јавни споменици и спомен обележја.

Добра која уживају претходну заштиту

1. Римокатоличка црква посвећена Светом Стевану, улица Велика бр. 116, КО Сајан, кат. парцела бр. 613;
2. Парохијски дом, улица Велика бр. 116, КО Сајан, кат. парцела бр. 613;
3. Управна зграда земљорадничке задруге Сајан, улица Велика бр. 114, КО Сајан, кат. парцела бр. 615;
4. Сеоска кућа са сунчаним забатом, Ади Ендре бр. 82, КО Сајан, кат. парцела бр. 319.

Услови за предузимање мера заштите за добра која уживају претходну заштиту

1. Очување оригиналног хоризонталног и вертикалног габарита, примењених материјала, конструктивног склопа;
2. Очување основних вредности функционалног склопа и ентеријера (декоративног молераја и сл.);
3. Очување или рестаурација изворног изгледа, стилских карактеристика, декоративних елемената и аутентичног колорита објеката;
4. 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;
5. 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;
6. Рекламе, клима уређаји, табле са именима значајних личности које су деловале у тим зградама, осветљење и др. на фасадама могу се поставити.

Археолошка налазишта

1. Кермењак – рудина Кермењак, веће неолитско насеље, 70 x 33 m, млађи Неолит – Потиска I, КО Сајан, земљ. књ. ул. бр. 181, кат. парцеле 1541, 1542;
2. Кермењак, веће неолитско насеље, потиска култура, дим. 77 x 35 m; Пронађен је и мали број фрагмената серматске керамике. Дубина налаза до дубине 1,6 m. Поред окуке друма за Иђош регистровано је неолитско насеље дим. 100 x 50 m;
3. Рудина - ЈАРАШ – Шорго гедре (жута земља), аварска некропола – аварски каганат I;
4. Ђермезе – рудина Ђермезе, словенско станиште X – XII век н.е.;
5. Мања хумка–праисторија–перјамошка култура–словенско станиште IX–XII век н.е.;
6. Рудина Јараш, Старчево – Кереш насеље, дим. 60 x 50 m.

Сва наведена археолошка налазишта се налазе у КО Сајан.

У обухвату Плана налазе се два археолошка налазишта – неолитска насеља.

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 све те зграде не можемо очувати, предлажемо да се о њима пре рушења направи комплетна фото и техничка документација.

1. Стамбена зграда са сунчаним забатом, Кошут Лајоша бр. 141, КО Сајан, кат. парцела бр. 1343;
2. Стамбена зграда, улица Велика бр. 118, КО Сајан (етно кућа).

Гробље

На гробљу у Сајану би било потребно да се одреди:

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

Јавни споменици и спомен обележја

Јавни споменици

1. Спомен плоча на кући у Улици Кароља Мора бр.3. у којој је рођен Карољ Мор;
2. Спомен плоча на римокатоличкој цркви Калмањ Лајошу, улица Велика бр. 116. кат. парцела бр. 613;
3. Споменик у улици Великој.

Крајпуташ

1. Сајан, на ћошку Петефи Шандор улице и Велике улице;
2. Сајан, на почетку улице Петефи Шандор (датирано 1971.);
3. Сајан, крст испред католичке цркве;
4. Сајан, крст на почетку Велике улице (датирано 1928.);
5. Сајан, Војвођанска улица, испред Вилнатор школе;
6. Сајан, Војвођанска улица, пре прелазка канала.

Услови заштите за јавне споменике

1. Све крајпуташе у атару треба оставити на оригиналном месту, а приликом обнове могу се користити и савремени материјали;
2. За остале јавне споменике: очување изворног изгледа, оригиналних материјала и аутентичних натписа на споменицима комплекса;
3. Редовно одржавање и чишћење свих споменика комплекса и обнављање текста на њима;
4. Обезбеђење видљивости и приступа споменицима;
5. За спомен плочу Кароља Мора треба наћи решење за сачување, јер ће се кућа на коме се налази срушити, па ће и сама плоча тако нестати;
6. Хортикултурно и партерно уређење и одржавање простора унутар комплекса, око свих споменика.

2.11.2. Општи и посебни услови и мере заштите живота и здравља људи и заштите од пожара, елементарних непогода, техничко-технолошких несрећа и ратних дејстава

Општи услови и мере заштите живота и здравља људи

Услови живота становништва умногоме зависе од читавог низа утицаја природног и антропогеног дејства који, појединачно али и синергијски, делују на појединца и заједницу људи.

Активности и мере предвиђене Планом, које је неопходно континуално спроводити, су у складу са законском регулативом и стратегијама развоја свих секторских политика на територији Републике, као и низа националних програма и акционих планова.

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

У контексту заштите животне средине и здравља људи се дефинишу мере заштите и превентиве од:

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

Осим редовних мера за заштиту живота и здравља људи, на територији Републике и јединица локалних самоуправа, неопходно је дефинисати и мере заштите у случају ванредних ситуација и пожара.

Законом о заштити животне средине дефинисано је да је *ризик* одређени ниво вероватноће да нека активност, директно или индиректно, изазове опасност по животну средину, живот и здравље људи, а *удес* - изненадни и неконтролисани догађај који настаје ослобађањем, изливањем или расипањем опасних материја, обављањем активности при производњи, употреби, преради, складиштењу, одлагању или дуготрајном неадекватном чувању. У том смислу, у циљу заштите здравља становништва, неопходно је поштовати мере заштите животне средине, живота и здравља људи дефинисане низом законских и подзаконских аката.

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

Планирањем будуће просторне организације насеља мора се водити рачуна о смањењу повредивости, а повећању отпорности у ванредним условима. Овај циљ се постиже кроз стриктно поштовање урбанистичких и других услова и норматива.

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

Заштита од пожара обезбедиће се:

- поштовањем задатих регулационих и грађевинских линија;
- дефинисањем изворишта за снабдевање водом, обезбеђивањем потребног капацитета насељске водоводне мреже, тј. обезбеђивањем проточног капацитета и притиска за ефикасно гашење пожара;
- градњом саобраћајница према датим правилима (потребне минималне ширине, минимални радијуси кривина и слично);
- поштовањем прописа при пројектовању и градњи објеката (удаљеност између производних, складишних и објеката специјалне намене, услови складиштења лако запаљивих течности, гасова и експлозивних материја и сл.).

Заштита од поплава и подземних вода обезбедиће се:

- 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 испаљују противградне ракете.

Заштита од геолошких појава (земљотреса) обезбедиће се:

- прорачуном на отпорност за земљотрес јачине минимално 7⁰ MCS за све објекте;
- поштовањем регулационих и грађевинских линија, односно, прописане минималне ширине саобраћајних коридора и минималне међусобне удаљености објеката, како би се обезбедили слободни пролази у случају зарушавања.

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

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.

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

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

2.11.3. Општи и посебни услови и мере заштите животне средине

У циљу одрживог развоја предметног простора односно заштите природних ресурса од загађења, у планском периоду предвиђене су следеће превентивне, а у одређеној мери и санационе мере:

- водоводном мрежом ће се обезбедити снабдевање свих улица и објеката квалитетном водом за пиће;
- заштита изворишта за водоснабдевање;
- изградња сепаратне канализационе мреже на територији целог насеља,
- пречишћавање свих отпадних вода на постројењу за пречишћавање у циљу постизања потребног квалитета отпадне воде, пре упуштања у крајњи реципијент;
- реконструкција и редовно одржавање каналске мреже за одвођење атмосферских вода;
- идентификовати деградационе пунктове у насељу, у контексту формирања локалног регистра извора загађивања општине и успоставити мониторинг буке на територији насеља уз државни пут бр. 24;
- обезбедиће се мере заштите од пожара, као и заштите људи и материјалних добара од елементарних непогода;
- уважаваће се прописане мере заштите природних и културних добара;
- одлагаће се комунални отпад у складу са Стратегијом управљања отпадом.

Неопходно је примењивати све мере и услове заштите од буке, као и успоставити мониторинг буке, у складу са Законом о заштити од буке у животној средини.

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

С обзиром да ће се разрада појединих планских решења вршити израдом одговарајуће планске документације, за те 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 обавезу израде Студије процене утицаја на животну средину у складу са Законом о заштити животне средине, Законом о процени утицаја на животну средину, Правилником о садржини студије о процени утицаја на животну средину ("Службени гласник РС", број 69/05), 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), као и Уредбом о одређивању активности чије обављање утиче на животну средину.

2.11.4. 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 старим особама ("Службени гласник РС", бр. 22/15).

3. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА

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

Правила грађења се примењују за зоне и објекте за које се издају локацијски услови на основу услова из овог Плана.

3.1. ПРАВИЛА ЗА РЕКОНСТРУКЦИЈУ И АДАПТАЦИЈУ ПОСТОЈЕЋИХ ОБЈЕКТА

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

- замена постојећег објекта новим објектом (истих хоризонталних и вертикалних габарита и исте намене) може се дозволити у оквиру услова датих овим Планом и

- ако се новим објектом 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;
 - ако грађевинска парцела својом изграђеношћу не задовољава услове из овог Плана, реконструкцијом се не може дозволити доградња постојећег објекта;
 - адаптација постојећих објеката се може дозволити у оквиру намена датих овим Планом.

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 структурних 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 ЦЕНТРАЛНЕ САДРЖАЈЕ

У овом делу насеља није предвиђена могућност изградње економских објеката, односно, могућност држања домаћих животиња.

3.2.1. Правила грађења за грађевинске парцеле намењене објектима од општег значаја и пословању

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 зоне 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:

Намена: пратећи објекат уз главни објекат - пословни, стамбени 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, 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 објеката следећих намена: производних, економских, складишних (изузев складишта и остава које су у функцији главних објеката ове зоне), пратећих објеката уз економске, магацина за складиштење сточне хране, објеката за складиштење пољопривредних производа који буком, гасовима, отпадом било које врсте, те великим обимом транспорта и сл., могу да угрозе непосредно окружење.

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 најчешће поклапа са регулационом линијом или се објекат повлачи у дубину парцеле за најмање 3,0m, 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 израђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 60%.

Највећи дозвољени индекс израђености 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 m.

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

Дозвољена спратност помоћног објекта макс. П, а 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, ката пода је макс. 2,2 m од планиране коте уличног тротоара;
- за објекте који у приземљу имају нестамбену намену (пословање и делатности) ката 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.

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). Начин градње ограда у погледу висине и избора материјала ускладити са претежним постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока). Бочне стране и задња страна грађевинске парцеле могу се ограђивати живом зеленом оградом, транспарентном и зиданом оградом до висине максимално 2,0 m. Ограда, стубови ограде и капије постављају се на регулационој линији парцеле које се ограђује. Капије на уличној оградни се не могу отворати ван регулационе линије. Сваки власник парцеле дужан је да направи уличну ограду, као и ограду десне границе парцеле гледано са улице и половину стране границе у зачељу парцеле.

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

Управа и административни објекти (Месна заједница, пошта и сл.)

Објекти Месне заједнице и поште задовољавају потребе становника и задржавају се на постојећим локацијама.

Услови за изградњу објеката су:

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,8 |
| – спратност објекта | макс. П+1+Пк |
| – обезбедити зелених површина | мин. 30% |

Објекти културе и сеоски домови

У оквиру Дома културе се налази библиотека са читаоницом и позоришна сала са бином и платном за биоскопске пројекције. Дом културе својим садржајем задовољава потребе становника насеља. С обзиром на значајну позицију и просторне могућности потребно је простор испред и око Дома културе озеленити у пејзажном стилу и формирати парковску површину.

У центру насеља је задржан и стари Дом културе који користе разна удружења грађана.

Неопходна је адаптација постојећег објекта биоскопа како би могао несметано да настави са радом.

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

- | | |
|-------------------------------|--------------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,8 |
| – спратност објекта | макс. П+1+Пк |
| – обезбедити зелених површина | мин. 30% |

Изградњом објеката формирати нове просторе за задовољавање потреба становника из области културе, образовних и социјалних програма (нпр. библиотеке са читаоницом, салу за биоскопске/позоришне представе, клупске просторије за организовано окупљање и дружење становника насеља различитих старосних доби и потреба за употпуњавањем и организовањем слободног времена, евентуално и простори других намена).

Ватрогасни дом

Ватрогасни дом има обезбеђене услове за рад, с тим да је потребно осавременити опрему и маханизацију.

Услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,2 |
| – спратност објекта | макс. П+1 |
| – обезбедити зелених површина | мин. 30% |

У оквиру комплекса обезбедити довољан број саобраћајних површина (приступних, манипулативних и паркинг површина) за возила специјалне намене, потребних ширина и радијуса.

Објекти социјалне заштите

Уколико постоји интерес за организовање садржаја социјалне заштите, Планом се даје могућност изградње објекта за смештај деце без родитељског старања као и дома (комплекса) за старе.

Дозвољена је изградња ових садржаја и на површинама осталих намена, у оквиру приватног сектора, на основу важећих прописа који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана.

Услови за уређење и изградњу су:

- | | |
|-----------------------------|-----------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,2 |

- спратност објекта макс. П+Пк
- обезбедити зелених површина мин. 30%

Дечија установа

Предшколска установа се налази поред основне школе. Игралште је заједничко са основном школом. Неопходно је реновирати комплетан објекат.

У оквиру комплекса обезбедити услове за:

- изграђена површина мин. 8 m²/по детету
- слободна површина мин. 10-15 m²/по детету
- травнате површине мин. 3 m²/по детету
- обезбедити зелених површина мин. 30%
- индекс заузетости парцеле макс. 60%
(изграђене и слободне површине)
- индекс изграђености макс. 0,6
- спратност објекта макс. П+Пк

У оквиру отвореног простора предвидети терене за игру, простор у који се постављају справе са пешчаником, а по могућности и "градилиште" за децу. Зелене површине треба да буду декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, да немају бодље и да одговарају условима станишта. Дечије установе се могу отворати и у оквиру осталог грађевинског земљишта (на основу услова из овог Плана) уз услов да задовоље прописане нормативе који ову област регулишу.

Основна школа

У комплексу школе налазе се кошаркашки терен и терен за рукомет. Постојећи објекат задовољава потребе становника и нема потребе за проширењем.

У оквиру комплекса обезбедити:

- изграђених површина мин. 7,5 m²/по ученику
- слободних површина 25-30 m²/по ученику
- индекс заузетости парцеле макс. 60%
(изграђене и слободне површине)
- индекс изграђености макс. 0,9
- спратност објекта макс. П+1+Пк
- обезбедити зелених површина мин. 30%

Амбуланта/здравствена станица, апотека

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

Здравствена станица задовољава потребе становништва (две ординације и један простор за интервенције), али постоји потреба за проширењем простора (простор за картотеку и оставу). Неопходно је обезбедити приступ и паркинг ургетним возилима.

Ветеринарска станица задовољава потребе и добро је опремљена, а као недостатак се издваја потреба за паркинг простором.

- индекс заузетости парцеле макс. 60%
- индекс изграђености макс. 1,2
- спратност објекта макс. П+Пк
- обезбедити зелених површина мин. 30%

Дозвољена је изградња ових садржаја и на површинама осталих намена, у оквиру приватног сектора, на основу важећих прописа који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана.

У складу са Законом и Правилницима који уређују услове за обављање ветеринарске делатности могућа је (ако се укаже потреба) изградња овог садржаја у насељу, на површинама осталих намена, у приватном сектору.

Изградња ће се вршити у складу са важећим прописима који ову област уређују и у складу са условима из овог Плана:

- | | |
|-------------------------------|------------|
| – индекс заузетости парцеле | макс. 60% |
| – индекс изграђености | макс. 1,2 |
| – спратност објекта | макс. П+Пк |
| – обезбедити зелених површина | 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 објекта 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 другог објекта | макс. П+1+Пк |
| - спратност помоћних 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 намењене објектима пословања и објектима од општег значаја мора се обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,5m 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 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). Одводња 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 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.

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

- излози локала – 0,3 m по целој висини, када најмање ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- 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 (најмање растојање 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.

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

Површинске воде са 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%.

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.

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 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 и стамбени. 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, 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 објеката следећих намена: производних, економских, складишних (изузев складишта и остава које су у функцији главних објеката ове зоне), пратећих објеката уз економске објекте, магацина за складиштење сточне хране, објеката за складиштење пољопривредних производа који буком, гасовима, отпадом било које врсте, те великим обимом транспорта и сл., могу да угрозе непосредно окружење.

У овом делу насеља не предвиђа се могућност држања домаћих животиња.

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 израђености грађевинске парцеле

Највећи дозвољени индекс заузетости грађевинске парцеле је 50%.

Највећи дозвољени индекс изграђености грађевинске парцеле је 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 је макс. П+Пк, а укупна висина објекта не може прећи 9,0 m.

Дозвољена спратност помоћног објекта је макс. П, а 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 породичног 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 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 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.

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 се мора обезбедити колско-пешачки прилаз ширине мин. 3,0 m и пешачка стаза ширине мин. 1,2 m.

У оквиру грађевинске парцеле мора се обезбедити потребан број паркинг места за сопствене потребе и то по једно паркинг или гаражно место на један стан или на 70 m² корисног простора.

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

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). Одводња 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 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.

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

- излози локала – 0,3 m по целој висини, када најмање ширина тротоара износи 3,0 m, а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- 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.

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

Површинске воде са грађевинске парцеле не могу се усмеравати према другој парцели. Површинске воде са парцеле одводити слободних падом, према риголама, односно према улици са најмањим падом од 1,5%.

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°.

3.3. 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, стамбено-пословни и пословно-стамбени објекат.

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 и пословни објекат.

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, настрешница 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, 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 зони 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 зони становања дозвољена је изградња пословних објеката-занатских радионица које немају велике просторне захтеве као и које буком и издувним гасовима не оптерећују околину.

Врста и намена објеката чија је изградња ограничена или забрањена

На грађевинској парцели намењеној породичном становању ограничена је изградња занатских радионица.

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.

Услови за образовање грађевинске парцеле намењене **породичном становању са пољопривредном делатношћу** (породична пољопривредна газдинства) су следећи:

- минимална ширина фронта парцеле је 16,0 m, минимална површина парцеле је 1000,0 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 традиционалне урбане матрице) дозвољено је изградњу нових објеката ускладити са постојећим стањем у предметном делу насеља (улице, блока).

Највећи дозвољени индекс заузетости или индекс израђености грађевинске парцеле

Максимални индекс заузетости грађевинске парцеле: 40%.

Максимални индекс израђености 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 9,0 m.

Дозвољена спратност помоћног објекта је макс. П, а макс. висина до 6,0 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 надзетка 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 породичног 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 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.

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. 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 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). Одводња 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 линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада) и то:

- излози локала до 0,3m 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.

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

- излози локала – 0,3 m по целој висини, када најмање ширина тротоара износи 3,0 m; а испод те ширине тротоара није дозвољена изградња испада локала у приземљу;
- један степеник у мах. 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 одводња 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°.

3.4. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА РАДНЕ САДРЖАЈЕ

Правила грађења за радне садржаје примењују се за постојећи радни комплекс за потребе изградње, реконструкције, адаптације и сл..

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

Врста и намена објеката који се могу градити

Пословне делатности које се могу дозволити су из области: све производне, пословне, услужне и радне активности мањег или већег обима. Планира се изградња објеката намењених за производне погоне индустрије, пољопривреде, мале привреде, трговине на велико и мало, изложбено-продајне салоне, логистичке центре, складишта разнородних делатности (складишта за индустријску робу, складишта за пољопривредну робу, складишта грађевинског материјала, хладњаче, силоси и сл.), магацинске просторе и пратеће садржаје, сервисе и услуге, као и остале делатности, које могу осигурати прописане мере заштите животне средине.

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 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.

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 800,0 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 на грађевинској парцели је 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 израђености грађевинске парцеле

На грађевинској парцели индекс заузетости је максимално 70%, 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 m;
- 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 m.

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

Услови за изградњу других објеката на истој грађевинској парцели

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

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

Објекти могу да се граде као слободностојећи и у низу (у оквиру парцеле). Изградња објеката у низу (међусобна удаљеност објеката је 0,0 m, 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 m.

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 отворати 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 зоне 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 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 1,2 m на висини изнад 3,0 m.

Изградњом крова не сме се нарушити ваздушна линија суседне парцеле, а одводња 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 обезбеди изолација 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 зоне становања.

Архитектонско, односно естетско обликовање појединих елемената објекта

Објекти могу бити грађени од сваког чврстог материјала, који је у употреби, на традиционалан (зидани објекти) или савременији начин (од префабрикованих елемената, укључујући и готове монтажне хале).

При обликовању објекта тежити ка савременом архитектонском изразу, који задовољава критеријуме функционалности и естетског изгледа.

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

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

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

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

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

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

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

3.5. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА СПОРТСКО-РЕКРЕАТИВНЕ САДРЖАЈЕ

Ова правила грађења примењиваће се за:

- постојеће спортско-рекреативне садржаје за потребе изградње и реконструкције,
- планиране спортско-рекреативне садржаје који се могу лоцирати унутар зоне становања, а за које није неопходна израда плана детаљне регулације или урбанистичког пројекта.

Ближи услови за изградњу прописани су правилницима који дату област регулишу.

Могу се градити објекти у функцији спорта и рекреације (отворени и затворени спортско-рекреативни терени и објекти) и објекти компатибилне намене са основном наменом комплекса (угоститељски садржаји и сл.). Такође, дозвољава се изградња помоћних објекта 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 несельску 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.

Индекс заузетости парцеле је максимално 30%.

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, базен и сл.), али не виши од 12,0 m;
- угоститељски, услужни и пословни објекти су спратности макс. П+1+Пк или укупне висине макс. 12,0 m;
- помоћни објекти 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. Комплекс 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.

Комплекс намењен спорту и рекреацији мора бити одговарајуће комунално опремљен.

3.6. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА КОМУНАЛНЕ ПОВРШИНЕ И САДРЖАЈЕ

За комуналне садржаје који се налазе у оквиру предметног простора, на површинама одређеним за спровођење из овог Плана, уређење комплекса, реконструкција постојећих и/или изградња нових објеката вршиће се на основу овог Плана, као и применом важеће законске регулативе, односно важећих правилника, који конкретне области уређују.

Пијаца - услови за уређење и изградњу су:

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

Гробље - услови за уређење и изградњу су:

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

Каналско земљиште - Кроз насеље пролазе канали који примају сувишне атмосферске воде са површине грађевинског подручја. 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 ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА САОБРАЋАЈНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

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

- Закона о јавним путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 101/05, 123/07, 101/11, 93/12 и 104/13);
- Закона о безбедности саобраћаја на путевима ("Службени гласник Републике Србије", бр. 41/09, 53/10, 101/11 и 32/13-УС);
- Правилника о условима које са аспекта безбедности саобраћаја морају да испуњавају путни објекти и други елементи јавног пута ("Службени гласник РС", бр. 50/11);
- Правилника о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта ("Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06);
- Техничких прописа из области путног инжењеринга;
- SRPS-а за садржаје који су обухваћени пројектима.

Државни пут I реда

Заштитни појасеви:

- заузимање земљишта за потребе заштите пута и саобраћаја на њему у заштитном појасу ширине од **20 m** (са обе стране рачунајући од крајње тачке земљишног појаса на спољну страну);
- појас контролисана изградње, као површина са спољне стране од границе заштитног појаса на којој се ограничава врста и обим изградње објеката и исте је ширине као и заштитни појас (**20 m**) и у којој није дозвољено отварање рудника, каменолома и депонија отпада.

Државни пут I6 реда бр. 13/(M-24) са следећим програмско-пројектним елементима:

- коридор ширине 40 m;
- коловоз ширине 7,7 m (2 x 3,5 m саобр.траке + 2 x 0,35 m ивичне траке);
- рачунска брзина $V_{рас} = 80 \text{ km/h}$, у насељу 60 km/h;
- носивост коловоза за средње тешки саобраћај (мин.оптерећење 115 kN по осовини);
- једностранни нагиб коловоза;
- потпуна контрола приступа;
- укрштање са категорисаном путном мрежом: површинске (сигнализоване) раскрснице;
- паркирање у оквиру коридора није дозвољено.

Главна насељска саобраћајница (траса државног 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;
- бицикличке 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 -државног пута,
 - одводњавање стајалишта са падом од 2% од ивице коловоза општинског пута.

Сабирне насељске саобраћајнице:

- Задржава се постојећа регулација уличних коридора сабирних саобраћајница. У деловима насеља где се уводи нова регулација мин. ширина уличног коридора 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 коридорима 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 у зони и дужине улице. У деловима насеља где се уводи нова регулација минимална ширина уличног коридора је 10,0 m;
- 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 зоне основне намене, дато у поглављу II тачка 3. Правила грађења), 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.

Бициклическе траке ће бити имплементирани 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 савремених коловозних конструкција.

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 законске регулативе која ближе регулишу предметну проблематику.

Станице за снабдевање горивима – ССГ-ма

(Закон о транспорту опасног терета "Службени гласник РС", бр. 88/10; Правилник о изградњи постројења за запаљиве течности и о ускладиштавању и претакању запаљивих течности - "Службени лист СФРЈ", бр. 20/71, Правилник о изградњи станица за снабдевање горивом моторних возила и о ускладиштавању и претакању горива - 27/71 и 29/71 "Службени лист СФРЈ" и "Службени гласник РС", бр. 108/13).

Аутобуска стајалишта

(Закон о превозу у друмском саобраћају - "Службени гласник РС", бр. 46/95, 66/01, 61/05, 91/05, 62/06, 31/11; Правилник о ближим саобраћајно-техничким и другим условима за изградњу, одржавање и експлоатацију аутобуских станица и аутобуских стајалишта - "Службени гласник РС", бр. 20/96, 18/04, 56/05 и 11/06).

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

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", бр. 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 односу на осовински притисак меродавног возила, 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 зазором 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. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ВОДОПРИВРЕДНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- 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 реконст. постојеће и изградњу нове водоводне мреже;
- Пројектовање и изградњу објеката вршити у сарадњи са ЈКП "6. октобар", Кикинда, а на пројекте наведених хидротехничких објеката пробавити сагласност истог;
- За коришћење воде у технолошком поступку производње (техничка вода) у планираним радним и радно-пословним зонама 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) 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 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 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. 1,0 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;
- Индустијски 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 или у зеленом појасу дуж саобраћајнице;
- Атмосферске воде пре упуштања у реципијент очистити од механичких нечистоћа на таложнику, односно сепаратору уља и масти;
- Одвођење атмосферских вода из радних/индустијских зона и комплекса вршити искључиво преко сепаратора уља и масти;
- Све колске прилазе и укрштања са саобраћајницама, обавезно зацветити 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 и др.) са каналима решити полагањем инсталација испод дна канала или полагањем уз конструкцију моста или пропуста.

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

- Снабдевање водом из јавног водовода врши се прикључком објекта на јавни водовод;
- Прикључак на јавни водовод врши искључиво ЈКП "6. октобар", Кикинда;
- 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, а у вишепородичним стамбеним објектима у заједничким просторијама, у специјално изграђеним касетама за смештај водомера;
- 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 100cm x120cm x150cm;
- 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.

3.9. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Електроенергетска мрежа у насељу ће бити надземна, грађена на бетонским и гвоздено-решеткастим стубовима, а по потреби се може градити и подземно;

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

Услови за изградњу јавног осветљења

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

Услови за изградњу трафостаница 20/0,4 kV

- Дистрибутивне трафостанице за 20/0,4 kV напонски пренос у уличном коридору градити као монтажано-бетонске или стубне, а на осталим површинама типа стубне, монтажано-бетонске, зидане или узидане, у складу са важећим законским прописима и техничким условима надлежног ЕД предузећа;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0 m;
- Монтажно-бетонске трафостанице ће се градити као слободностојећи објекти, а могуће је изградити једноструке (са једним трансформатором називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 8 нисконапонских извода) и двоструке (са два трансформатора називне снаге до 630 kVA и могућношћу прикључења до 16 нисконапонских извода);

- За изградњу монтажано-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 монтажано-бетонске трафостанице;
- За постављање носећег портала (порталног стуба) стубне ТС се мора обезбедити слободан простор димензија 4,2 m x 2,75 m за изградњу темеља портала и постављање заштитног уземљења;
- Стубне ТС не могу бити прикључиване на подземне средњенапонске водове;
- Поред објеката трафостаница на јавним површинама обавезно предвидети слободан простор за изградњу слободностојећег ормана мерног места за регистровање утрошене електричне енергије јавног осветљења.

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

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

Услови за прикључење на електроенергетску инфраструктуру

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

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

- Трафостанице градити као монтажано бетонске, зидане или у склопу објеката за 20/0,4 напонски пренос;
- Минимална удаљеност трафостанице од осталих објеката мора бити 3,0m;
- 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.

3.10. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ТЕРМОЕНЕРГЕТСКЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

Гасовод средњег притиска

Минимална дубина укопавања гасовода средњег притиска:

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

Када се гасовод средњег и ниског притиска води паралелно са саобраћајницама његово растојање од спољне ивице одводног канала мора бити минимално 0,5 m.

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

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

Минимална дозвољена растојања	паралелно вођење (m)	укрштање (m)
гасовод	0,5	0,3
водовод	0,5	0,3
вреловод или топовод	0,7	0,3
канализација од бетонских цеви	0,7	0,3
ПТТ инсталације	0,6	0,3
ТВ и комуникациони кабели	0,5	0,3
висконапонски водови	0,5	0,5
нисконапонски водови	0,5	0,3
вишегодишње дрвенасто растиње	1,0	НЕ
шахтови	0,3	НЕ

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

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

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

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

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 укопаном 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 хоризонтали.

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 првог и другог реда, удаљеност осе бушотине мора износити најмање 30 m, а од других јавних саобраћајница, мање 15 m;
- Објекти за експлоатацију нафте, земних гасова и 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.

Комплекс МРС

Мерно-регулационе станице (МРС) се по правилу смештају у засебне објекте или металне ормане на посебним темељима.

Растојања од других објеката су:

	Улазни притисак до 7 бар	Улазни притисак од 7 до 13 бар
до зграда и других објеката	10 m	15 m
до пута (до ивица)	5 m	8 m
До надземних електро водова	1,5 пута висина стуба	

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

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

Правила за изградњу гасовода ниског и средњег притиска, гасног прикључка, изградњу МРС-а и бушотина на површинама претежне намене, исти су као услови за изградњу на површинама јавне намене (описано у овом поглављу 3.10.).

3.11. ПРАВИЛА ГРАЂЕЊА ЗА ИЗГРАДЊУ МРЕЖЕ И ОБЈЕКТА ЕЛЕКТРОНСКЕ КОМУНИКАЦИОНЕ ИНФРАСТРУКТУРЕ

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ЈАВНЕ НАМЕНЕ

- Електронска комуникациона мрежа обухвата све врсте каблова који се користе за потребе комуникација (бакарне, коаксијалне, оптичке и др);
- Комуникациону мрежу градити у коридорима саобраћајница;
- Дубина полагања каблова треба да је најмање 0,8 - 1,2 m или постављањем каблова у микроровове;
- У коридорима државних путева каблови који се граде паралелно са државним путем, морају бити постављени минимално 3,0 m од крајње тачке попречног профила пута - ножице насипа трупа пута или спољне ивице путног канала за одводњавање;
- Укрштање са путем извести искључиво механичким подбушивањем испод трупа пута, управно на предметни пут у прописаној заштитној цеви;
- Заштитна цев мора бити постављена на целој дужини између крајњих тачака попречног профила пута, увећана за по 3,0 m са сваке стране;
- Минимална дубина постављања каблова и заштитних цеви (при укрштању са државним путем) износи 1,35 - 1,5 m, мерено од најниже горње коте коловоза до горње коте заштитне цеви;
- Минимална дубина предметних инсталација и заштитних цеви испод путног канала за одводњавање (постојећег или планираног) од коте дна канала до горње коте заштитне цеви износи 1,0 - 1,2 m;
- Укрштање планираних инсталација удаљити од укрштања постојећих инсталација на мин. 10,0 m;
- Ако већ постоје трасе, нове комуникационе каблове полагати у исте;
- При паралелном вођењу комуникационих и електроенергетских каблова до 10 kV најмање растојање мора бити 0,5 m, а 1,0 m за каблове напона преко 10 kV;
- При укрштању најмање вертикално растојање од електроенергетског кабла мора бити 0,5 m, а угао укрштања око 90°;
- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом водовода и канализације вертикално растојање мора бити најмање 0,5 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевима водовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,6 m, односно 0,5 m при приближавању и паралелном вођењу комуникационог кабла са канализацијом;

- При укрштању електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода вертикално растојање мора бити најмање 0,4 m;
- При приближавању и паралелном вођењу електронског комуникационог кабла са цевоводом гасовода хоризонтално растојање мора бити најмање 0,4 - 1,5 m, у зависности од притиска гасовода;
- У циљу обезбеђења потреба за новим прикључцима на електронску комуникациону мрежу и преласка на нову технологију развоја у области електронских комуникација, потребно је обезбедити приступ свим планираним објектима путем канализације, од планираног окна до просторије планиране за смештај електронске комуникационе опреме унутар парцела корисника;
- За потребе удаљених корисника, може се градити бежична (PP) електронска комуникациона мрежа.

Услови за прикључење на ЕК инфраструктуру

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

ПРАВИЛА ЗА ИЗГРАДЊУ НА ПОВРШИНАМА ПРЕТЕЖНЕ НАМЕНЕ

Подземну електронску комуникациону мрежу градити по условима грађења подземне електронске комуникационе мреже на јавним површинама. Прикључење корисника на електронску комуникациону мрежу извести подземним 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 зонама привредне делатности, у објекту у оквиру појединачних корисника или у оквиру комплекса појединачних корисника;
- Слободностојеће антенске стубове, као носаче антена по могућности градити у радним зонама и на периферији насеља;
- Слободностојећи антенски стубови, као носачи антена, не могу се градити у комплексима школа, вртића, домова здравља, старачких домова и слично;
- У централним деловима насеља као носаче антена користити постојеће антенске стубове;
- Објекат за смештај електронске комуникационе и РТВ опреме може бити зидани или монтажни;
- 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.

3.12. 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.

3.12.1. Зелене површине јавног коришћења

Улично зеленило

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

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

У ширим уличним профилима могуће је формирати групе садница лишћара и четинара са спратом шибља. Пожељно је да ширина зеленог појаса између коловоза и тротоара буде између 2,5-3,5 m. Ради безбедности саобраћаја дрвеће садити на 2,0 m од ивице коловоза, а шибље 2,0 m од ивице зелене траке. Растојање стабала од објеката не би требало да буде мање од 4,5-7,0 m што зависи од избора врста. Растојање између дрворедних садница је најмање 5,0 m, а у зависности од врсте креће се од 5-15,0 m. Композициони принципи озелењавања улица треба да стварају максималне погодности за кретање 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 је потребно изабрати по једну врсту дрвећа (липа, дивљи кестен, јавор, софора и др.) и тиме обезбедити индивидуалност улице. При томе треба водити рачуна о карактеру улице, правцу доминантног ветра, као и смени фенолошких аспеката. Цветњаке не треба лоцирати на целој дужини траке улице, већ само на појединим деловима (у близини станица јавног саобраћаја, код пешачких прелаза, на раскрсницама). При избору врста за улично зеленило треба водити рачуна да сем декоративних својстава (фенолошке особине), саднице буду прилагођене условима раста у уличним профилима и инфраструктурним коридорима (отпорност на збијеност тла, водни капацитет земљишта, прашину, гасове и др).

Парк

Парк има највећи ефекат од свих зелених површина у остварењу функција побољшања микроклимата и организације одмора и рекреације становништва. 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 смислу треба уредити планирани парк.

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

- миран одмор и шетња,
- дечија игралишта (за предшколски узраст).

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

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

Спомен-парк (старо немачко гробље) треба хортикултурно обрадити у пејзажном стилу, формирањем групација декоративног дрвећа и шибља.

3.12.2. Зелене површине ограниченог коришћења

Спортско-рекреативне површине

Спортско-рекреативне површине ће створити услове за организовање мањих туристичких садржаја и реализацију пасивног и активног одмора и рекреације. Зеленило спортско-рекреативних површина треба да чини мин. 40% 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.

У односу на општу норму од 25 m² по становнику унутар градског зеленила, активна рекреација учествује са 18% или 4,5 m²/станов. (дечија игралишта за узраст до 6 година 1%, за децу од 6-14 година 5%, и терени за омладину и одрасле 12% од укупног норматива).

За озелењавање спортско-рекреативних садржаја изабрати аутохтоне врсте (јасен, топола и врба).

Зелене површине комплекса основне школе и предшколске установе

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.

Најчешћи облик у решавању уређења зеленила 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 минимално 30% школског комплекса и најчешће се постављају ободно, где ће имати функцију изолације самог комплекса од околних саобраћајница и суседа. Овај зелени тампон треба да буде довољно густ и широк, састављен од четинарског и листопадног дрвећа и шибља, да би обезбедио повољне микроклиматске услове, смањио буку и задржао издувне гасове и праšину са околних саобраћајница.

Зелене површине испред саме зграде школе треба да су у складу са архитектуром и декоративно обрађене са више цветног материјала, декоративног шибља и дрвећа. При избору биљних врста водити рачуна да нису отровне, без бодљи и 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 10-15 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.

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

Зелене површине радних комплекса

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

Зеленило радних површина треба формирати унутар комплекса, тако да заузима минимално 30% 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, као и према њиховим еколошким, функционалним и декоративним својствима. Засади треба да се карактеришу високом отпорношћу на аерозагађиваче.

У планираним радним зонама треба формирати зеленило које ће омогућити изолацију главних административних и јавних објеката, главних пешачких праваца и створити одређену просторну композицију у комплексу, са платоима за миран одмор и сл.

Зелене површине у оквиру становања

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

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

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

Композицију врта треба да чине различите категорије биљних врста, грађевински и вртно-архитектонски елементи и мобилијар. Избор биљних врста и начин њиховог комбиновања треба да су у складу са околним пејсажом и општим условима средине. Основу сваког врта треба да чини добро урађен и негован травњак. Процент озелењености грађевинских парцела треба да буде најмање 30%.

3.12.3. Зелене површине специјалне намене

Зелене површине гробља

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

Избор садног материјала треба да је такав да се избегава претерано засенчење, околина треба да буде достојанствена, 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.

Заштитно зеленило

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

Око радних садржаја и комуналних површина 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 и условима заштите природе. Потребно је изабрати дендролошки материјал отпоран на природне и новостворене станишне услове, првенствено

аутохтоне лишћарске врсте. Препоручују се следеће врсте: храст, липа, јасен, јавор, граб, црвена зова.

3.12.4. Општи услови за озелењавање

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

- Поштовати просторне диспозиције разних категорија зеленила дефинисаних овим Планом;
- Поштовати проценат заступљености разних категорија зеленила у зонама и целинама основних намена у насељу;
- За делове који се налазе у обухвату Плана и у којима је предвиђена даља урбанистичка разрада применити опште поставке дате овим Планом;
- У деловима обухвата 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;
- Обавезна израда главних пројеката озелењавања за зеленило уличних коридора, парка, парк-шуме 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 потребно је руководити се одредбама Закона о јавним путевима, а уз водотоке Закона о водама.

4. ЕТАПЕ ЗА РЕАЛИЗАЦИЈУ ПЛАНА

Доношењем овог Плана **престаје да важи** Урбанистички план Месне заједнице Сајан ("Службени лист општине Кикинда", бр. 6/85 и 8/85) и Одлука о одређивању делова Урбанистичког плана Месне заједнице Сајан који нису у супротности са одредбама Закона о планирању и изградњи ("Службени лист општине Кикинда", бр. 14/03).

Плански документ који **остаје на снази** у делу који се налази у обухвату Плана, уколико тај део није у супротности са овим Планом је План детаљне регулације за фотонапонску електрану у КО Сајан ("Службени лист општине Кикинда", бр. 12/2013 и 13/2013).

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

- Израда Плана детаљне регулације;
- Разграничење планираног 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, с обзиром да су за изградњу и реализацију предвиђених садржаја неопходна значајна финансијска средства.

Б) ГРАФИЧКИ ДЕО

1. Постојеће стање

2. Планска решења Плана генералне регулације